Bundel - 1a.Commissie Ruimte Beeldvormend van 21 november 2023

0.1 Afsprakenlijst beeldvormende commissie Ruimte van 21 november 2023
AFSPRAKENLIJST Beeldvormende Commissie Ruimte 21-11-2023

1 Opening door de voorzitter van de Commissie Ruimte, de heer D.G. van der Zwaag

2 Vaststelling van de agenda
Agenda Beeldvormende commissie R 21-11-2023

3 Actieve informatie uit het college

4 Mededelingen vanuit de fracties

5 Presentatie bestemmingsplan Fort Kudelstaart
Portefeuillehouder: S.A.S. Spaargaren
Doel: informeren
Het doel van dit overleg is om de raad te informeren over de uitkomsten van het onderzoek dat door Hylkema Erfgoed is verricht op het gebied van erfgoed in relatie tot de uitvoerbaarheid van het opnieuw aangepaste bestemmingsplan.
Introductie: achtergronden
In 2017 heeft Zeilfort B.V. met haar ondernemingsplan Zeilfort Kudelstaart de tender gewonnen om het fort Kudelstaart te herontwikkelen. Het ondernemingsplan is uitgewerkt in een masterplan. Voor de realisatie van het masterplan is aanpassing van het bestaande bestemmingsplan nodig.
Op 21 december 2021 heeft de Raad van State (RvS) het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan vernietigd omdat naar haar mening in de planregels de borging van de kernkwaliteiten van het Fort als onderdeel van de Stelling van Amsterdam (onderdeel van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies) onvoldoende is opgenomen. Dat maakt volgens de Raad van State dat er strijdigheid is met het artikel in de provinciale ruimtelijke verordening dat ziet op de borging van de kernkwaliteiten van Werelderfgoederen. Daarnaast is de RvS ook inhoudelijk ingegaan op de in opdracht van de provincie Noord-Holland uitgevoerde HIA (Heritage Impact Assessment) die als onderbouwing was toegevoegd. Het instrument van de HIA is ontwikkeld om de effecten te onderzoeken van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de kernwaarden van Werelderfgoederen. De HIA is over het geheel genomen positief over het plan en signaleert veel winst op aspecten van instandhouding, benutting en beleving, maar constateert dat er sprake is van een beperkte aantasting van de kernkwaliteiten op onderdelen. Dat leidt volgens de Raad van State ook tot strijdigheid met de provinciale verordening omdat aan ontwikkelingen die een aantasting met zich meebrengen geen medewerking kan worden verleend.
In het opnieuw aangepaste ontwerp bestemmingsplan dat ter nadere besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd is een explicietere borging van de kernkwaliteiten opgenomen. Daarnaast is het masterplan op onderdelen aangepast. Verder zijn door het in erfgoed gespecialiseerde adviesbureau Hylkema Erfgoed de effecten van het masterplan op de zogenoemde kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam beoordeeld, zoals deze zijn gedefinieerd in de ruimtelijke verordening van de provincie. In het adviesrapport van Hylkema Erfgoed wordt beargumenteerd dat er geen sprake zal zijn van aantasting van de kernkwaliteiten door realisatie van het masterplan van juni 2023.
Op basis van dit advies heeft het college van GS van Noord-Holland (als bevoegd gezag) geoordeeld dat ook in zijn ogen geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten en dat het bestemmingsplan dus niet strijdig is met het betreffende artikel in de ruimtelijke verordening. Bij brief van gedeputeerde J. Beemsterboer is dit inmiddels schriftelijk aan ons bevestigd.
Voor het einde van het jaar wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na verwering van mogelijke bezwaren, zal het definitieve bestemmingsplan volgend jaar aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.
Spreker(s):
Maarten Wilschut, Hoofd afdeling Projecten & Advies
Ben Verfürden, directeur Hylkema Erfgoed
Bijlage(n): Rapport Hylkema Erfgoed, brief Provincie N-H
Oplegnotitie Presentatie Beeldvormende Commissie Fort Kudelstaart
20231114 Presentatie Fort Kudelstaart gemeenteraad Aalsmeer 21 november 2023
DEF Fort Kudelstaart 7 nov 2023 Hylkema erfgoed
beoordeling provincie Noord-Holland concept bestemmingsplan
inspraak Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart Cie 211123

Portefeuillehouder: L.B. Kabout
Doel:
Doel van de presentatie is het informeren van de raad over de veranderingen in het werkproces voor ruimtelijke initiatieven en projecten.
Introductie:
Directe aanleiding is de invoering van de Omgevingswet en het nieuwe participatiebeleid. Met het nieuwe werkproces gaan we de komende periode experimenteren. Voor nu vraagt dit geen raadsbesluit.
Spreker(s):
Sprekers zijn Jeroen Adolfse (adviseur ruimtelijke regie) en Niels Wendel (planningsadviseur).
Bijlage(n):
Presentatie nieuw planproces bij ruimtelijke initiatieven en projecten.

Oplegnotitie Presentatie Nieuw planproces bij ruimtelijke initiatieven en projecten
20231121 presentatie nieuw planproces bij ruimtelijke initiatieven en projecten

7 Vaststellen bestemmingsplan Zijdstraat
Portefeuillehouder: W. Kikkert
Het doel van dit bestemmingsplan is te voorkomen dat de begane grond van meer panden aan de straatzijde in het kernwinkelgebied, waaronder de Zijdstraat, worden getransformeerd naar wonen. Hiermee blijft de winkelstraat in stand en wordt het kernwinkelgebied versterkt.
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

20231031 Getekend RAADSVOORSTEL bestemmingsplan Zijdstraat
RAADSBESLUIT bestemmingsplan Zijdstraat
1. Ingediende zienswijze en beantwoording
2. Bestemmingsplan Zijdstraat_compleet

8 Wijziging Nota bodembeheer Amstelland en Meerlanden 2019
Portefeuillehouder: W. Kikkert
Het doel van dit voorstel is er voor te zorgen dat het bodembeleid wordt voortgezet onder het stelsel van de Omgevingswet.
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

20231031 Getekend Raadsvoorstel wijziging nota bodembeheer incl toevoeging def2
Besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot wijziging van de Nota bodembeheer Amstelland en Meerlanden
Nota bodembeheer versie Aalsmeer
Nota bodembeheer versie Aalsmeer bijlagen

9 Het beleidsneutraal bijwerken van diverse verordeningen gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet
Portefeuillehouder: L.B. Kabout
Het doel van dit voorstel is uitsluitend om de werking van de verordeningen te behouden. Het is noodzakelijk door het updaten van terminologie, verwijzingen en grondslagen deze bestaande verordeningen te laten aansluiten bij de nieuwe Omgevingswet.
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

20231107 Getekend raadsvoorstel actualiseren verordeningen i.v.m. de Omgevingswet AALSMEER
1. Besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot wijziging van de Algemene plaatselijke verordening
2. Toelichting Apv Aalsmeer
3. Was-wordtlijst APV AALSMEER
4. Wijzigingsbesluit Erfgoedverordening Aalsmeer
5. Was-wordtlijst Erfgoedverordening AALSMEER
6. Toelichting bij de wijziging van de Erfgoedverordening Aalsmeer

7. Wijzigingsbesluit van de Ligplaatsenverordening 2018 Aalsmeer
8. Toelichting bij de wijziging van de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018
9. Was-wordtlijst Ligplaatsenverordening AALSMEER
10. Besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot vaststelling van de Verordening UHO
11. Nota van toelichting bij de Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht gemeente Aalsmeer 2023
12. Nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 3e

10 1e herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2
Portefeuillehouder: L.B. Kabout
Het doel van dit voorstel is het actualiseren van het Exploitatieplan Polderzoom fase 2 om zo de kosten van grondexploitatie te kunnen verhalen bij de grondeigenaren waarmee de gemeente geen anterieure of posterieure overeenkomst is aangegaan.
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

20231107 Getekend raadsvoorstel exploitatieplan Polderzoom II
231006 raadsbesluit EP Polderzoom II
Bijlage 8 Taxatierapport Inbrengwaarden Polderzoom fase II_kl
EPV2_20231009 PDZ2
Toelichting verschillen 1e herziening exploitatieplan Polderzoom fase 2
Verschillenanalyse 1e herziening exploitatieplan Polderzoom fase 2

11 Regionale Samenwerking

12 Sluiting

Gemeente Aalsmeer

AFSPRAKENLIJST BEELDVORMENDE COMMISSIE RUIMTE
D.D. 21 NOVEMBER 2023

Aanwezig:
Voorzitter: de heer D.G. van der Zwaag
Griffier: de heer O.F. Matheijsen
CDA: de heren M.P. Buskermolen, D. van Willegen, G.J.H. Winkels en B.P. Adema
VVD: de dames M. Vleghaar en C.A.M. Simon-van Oosterhout en de heren J.G.E. Bouwmeester, J. de Vries, en E.P. Abbenhuës
Absoluut Aalsmeer: mevrouw G. Holtrop en de heer W.T.J.M. Koster
D66: mevrouw M.J. Geisler en de heren S.J.R. de Vries en J. van der Tol
GroenLinks: mevrouw P. Lakerveld
PvdA: de heren J.H. Buisma en F.A. Nisters
FlorAalsmeer: mevrouw J. Keessen en de heer D.J. Biesheuvel

Portefeuillehouders: de heren L.B. Kabout, W. Kikkert en S.A.S. Spaargaren

Agenda punt	Onderwerp	Afspraak
1.	Opening door de voorzitter, de heer D.G. van der Zwaag	
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 bestemmingsplan Fort Kudelstaart** Portefeuillehouder: S.A.S. Spaargaren en W. Kikkert Er is ingesproken door de heer E. Abbing namens de Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart. Toezegging: Wethouder Spaargaren zegt toe de vraag van mevrouw Holtrop (AA) inzake de financiële dekking van de tijdelijke interventies schriftelijk te beantwoorden.	De fractie Absoluut Aalsmeer zal met een voorstel komen om dit onderwerp verder te bespreken. Deze fractie is voornemens dit onderwerp te agenderen in de oordeelsvormende commissie Ruimte van 6 december 2023.
6.	**Presentatie werkproces voor ruimtelijke initiatieven en projecten** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Toezegging: -	De commissie heeft met belangstelling kennis genomen van de presentatie werkproces voor ruimtelijke initiatieven en projecten en ziet op termijn de evaluatie graag tegemoet.
7.	**Vaststellen bestemmingsplan Zijdstraat** Portefeuillehouder: W. Kikkert Er is ingesproken door de heer C. Sijnen, voorzitter winkeliersvereniging Aalsmeer Centrum. Toezegging: Wethouder Kikkert zegt toe nogmaals de ingetekende grenslijn van de supermarkt te bekijken.	Door naar de oordeelsvormende commissie van 06-12-2023 op verzoek van D66.
8.	**Wijziging nota bodembeheer Amstelland en Meerlanden 2019** Portefeuillehouder: W. KIkkert Toezegging: De nota bodembeheer Amstelland en Meerlanden 2019 zal alsnog worden toegevoegd aan de vergaderstukken.	Door naar de raadsvergadering van 21-12-2023 als akkoordstuk.
9.	**Het beleidsneutraal bijwerken van diverse verordeningen gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet** Portefeuillehouder: L.B. Kabout	Door naar de raadsvergadering van 21-12-2023 als akkoordstuk.

	Toezegging: **-**	
10.	**Vaststelling 1e herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Toezegging: De vraag van de heer Abbenhues (VVD) over te verwachten planschades en saneringskosten wordt schriftelijk beantwoord.	Door naar de raadsvergadering van 21-12-2023 als akkoordstuk onder voorbehoud van de beantwoording op de toezegging.
11.	**Regionale samenwerking**	Er zijn geen mededelingen met betrekking tot de regionale samenwerking
12.	**Sluiting**	De voorzitter sluit de vergadering om 21.40 uur

Gemeente Aalsmeer

AGENDA VOOR DE VERGADERING VAN DE
COMMISSIE RUIMTE
op dinsdag 21 november 2023, 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, de heer D.G. van der Zwaag** **Griffier: O.F. Matheijsen**
20.02	2.	**Vaststelling van de agenda**
	3.	**Actieve informatie uit het college**
	4.	**Mededelingen vanuit de fracties**
20.05	5.	**Presentatie bestemmingsplan Fort Kudelstaart** Portefeuillehouder: S.A.S. Spaargaren **Doel: informeren** Het doel van dit overleg is om de raad te informeren over de uitkomsten van het onderzoek dat door Hylkema Erfgoed is verricht op het gebied van erfgoed in relatie tot de uitvoerbaarheid van het opnieuw aangepaste bestemmingsplan. **Introductie:** achtergronden In 2017 heeft Zeilfort B.V. met haar ondernemingsplan Zeilfort Kudelstaart de tender gewonnen om het fort Kudelstaart te herontwikkelen. Het ondernemingsplan is uitgewerkt in een masterplan. Voor de realisatie van het masterplan is aanpassing van het bestaande bestemmingsplan nodig. Op 21 december 2021 heeft de Raad van State (RvS) het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan vernietigd omdat naar haar mening in de planregels de borging van de kernkwaliteiten van het Fort als onderdeel van de Stelling van Amsterdam (onderdeel van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies) onvoldoende is opgenomen. Dat maakt volgens de Raad van State dat er strijdigheid is met het artikel in de provinciale ruimtelijke verordening dat ziet op de borging van de kernkwaliteiten van Werelderfgoederen. Daarnaast is de RvS ook inhoudelijk ingegaan op de in opdracht van de provincie Noord-Holland uitgevoerde HIA (Heritage Impact Assessment) die als onderbouwing was toegevoegd. Het instrument van de HIA is ontwikkeld om de effecten te onderzoeken van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de kernwaarden van Werelderfgoederen. De HIA is over het geheel genomen positief over het plan en signaleert veel winst op aspecten van instandhouding, benutting en beleving, maar constateert dat er sprake is van een beperkte aantasting van de kernkwaliteiten op onderdelen. Dat leidt

		volgens de Raad van State ook tot strijdigheid met de provinciale verordening omdat aan ontwikkelingen die een aantasting met zich meebrengen geen medewerking kan worden verleend. In het opnieuw aangepaste ontwerp bestemmingsplan dat ter nadere besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd is een explicietere borging van de kernkwaliteiten opgenomen. Daarnaast is het masterplan op onderdelen aangepast. Verder zijn door het in erfgoed gespecialiseerde adviesbureau Hylkema Erfgoed de effecten van het masterplan op de zogenoemde kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam beoordeeld, zoals deze zijn gedefinieerd in de ruimtelijke verordening van de provincie. In het adviesrapport van Hylkema Erfgoed wordt beargumenteerd dat er geen sprake zal zijn van aantasting van de kernkwaliteiten door realisatie van het masterplan van juni 2023. Op basis van dit advies heeft het college van GS van Noord-Holland (als bevoegd gezag) geoordeeld dat ook in zijn ogen geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten en dat het bestemmingsplan dus niet strijdig is met het betreffende artikel in de ruimtelijke verordening. Bij brief van gedeputeerde J. Beemsterboer is dit inmiddels schriftelijk aan ons bevestigd. Voor het einde van het jaar wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na verwering van mogelijke bezwaren, zal het definitieve bestemmingsplan volgend jaar aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. **Spreker(s):** Maarten Wilschut, Hoofd afdeling Projecten & Advies Ben Verfürden, directeur Hylkema Erfgoed **Bijlage(n):** Rapport Hylkema Erfgoed, brief Provincie N-H
20.35	6.	**Presentatie werkproces voor ruimtelijke initiatieven en projecten** Portefeuillehouder: L.B. Kabout **Doel:** Doel van de presentatie is het informeren van de raad over de veranderingen in het werkproces voor ruimtelijke initiatieven en projecten. **Introductie:** Directe aanleiding is de invoering van de Omgevingswet en het nieuwe participatiebeleid. Met het nieuwe werkproces gaan we de komende periode experimenteren. Voor nu vraagt dit geen raadsbesluit. **Spreker(s):** Sprekers zijn Jeroen Adolfse (adviseur ruimtelijke regie) en Niels Wendel (planningsadviseur). **Bijlage(n):** Presentatie nieuw planproces bij ruimtelijke initiatieven en projecten.
21.05	7.	**Vaststellen bestemmingsplan Zijdstraat** Portefeuillehouder: W. Kikkert *Het doel van dit bestemmingsplan is te voorkomen dat de begane grond van meer Panden aan de straatzijde in het kernwinkelgebied, waaronder de Zijdstraat, worden Getransformeerd naar wonen. Hiermee blijft de winkelstraat in stand en wordt het kernwinkelgebied versterkt.* **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

21.45	8.	**Wijziging nota bodembeheer Amstelland en Meerlanden 2019** Portefeuillehouder: W. Kikkert *Het doel van dit voorstel is er voor te zorgen dat het bodembeleid wordt voortgezet onder het stelsel van de Omgevingswet.* **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
22.15	9.	**Het beleidsneutraal bijwerken van diverse verordeningen gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet** Portefeuillehouder: L.B. Kabout *Het doel van dit voorstel is uitsluitend om de werking van de verordeningen te behouden. Het is noodzakelijk door het updaten van terminologie, verwijzingen en grondslagen deze bestaande verordeningen te laten aansluiten bij de nieuwe Omgevingswet.* **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
22.40	10.	**Vaststelling 1e herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2** Portefeuillehouder: L.B. Kabout *Het doel van dit voorstel is het actualiseren van het Exploitatieplan Polderzoom fase 2 om zo de kosten van grondexploitatie te kunnen verhalen bij de grondeigenaren waarmee de gemeente geen anterieure of posterieure overeenkomst is aangegaan.* **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
23.00		**Regionale samenwerking**
23.10		**Sluiting**

Oplegnotitie Presentatie Beeldvormende Commissie

Onderwerp	Presentatie uitkomsten deskundige onderzoek Fort Kudelstaart
Portefeuillehouder	Sven Spaargaren en Willem Kikkert
Toelichting:	1. **Doel: informeren** Het doel van dit overleg is om de raad te informeren over de uitkomsten van het onderzoek dat door Hylkema Erfgoed is verricht op het gebied van erfgoed in relatie tot de uitvoerbaarheid van het opnieuw aangepaste bestemmingsplan. 2. **Introductie:** achtergronden In 2017 heeft Zeilfort B.V. met haar ondernemingsplan Zeilfort Kudelstaart de tender gewonnen om het fort Kudelstaart te herontwikkelen. Het ondernemingsplan is uitgewerkt in een masterplan. Voor de realisatie van het masterplan is aanpassing van het bestaande bestemmingsplan nodig. Op 21 december 2021 heeft de Raad van State (RvS) het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan vernietigd omdat naar haar mening in de planregels de borging van de kernkwaliteiten van het Fort als onderdeel van de Stelling van Amsterdam (onderdeel van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies) onvoldoende is opgenomen. Dat maakt volgens de Raad van State dat er strijdigheid is met het artikel in de provinciale ruimtelijke verordening dat ziet op de borging van de kernkwaliteiten van Werelderfgoederen. Daarnaast is de RvS ook inhoudelijk ingegaan op de in opdracht van de provincie Noord-Holland uitgevoerde HIA (Heritage Impact Assessment) die als onderbouwing was toegevoegd. Het instrument van de HIA is ontwikkeld om de effecten te onderzoeken van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de kernwaarden van Werelderfgoederen. De HIA is over het geheel genomen positief over het plan en signaleert veel winst op aspecten van instandhouding, benutting en beleving, maar constateert dat er sprake is van een beperkte aantasting van de kernkwaliteiten op onderdelen. Dat leidt volgens de Raad van State ook tot strijdigheid met de provinciale verordening omdat aan ontwikkelingen die een aantasting met zich meebrengen geen medewerking kan worden verleend. In het opnieuw aangepaste ontwerp bestemmingsplan dat ter nadere besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd is een explicietere borging van de kernkwaliteiten opgenomen. Daarnaast is het masterplan op onderdelen aangepast. Verder zijn door het in erfgoed gespecialiseerde adviesbureau Hylkema Erfgoed de effecten van het masterplan op de zogenoemde kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam beoordeeld, zoals deze zijn gedefinieerd in de ruimtelijke verordening van de provincie. In het adviesrapport van Hylkema Erfgoed wordt beargumenteerd dat er geen sprake zal zijn van aantasting van de kernkwaliteiten door realisatie van het masterplan van juni 2023. Op basis van dit advies heeft het college van GS van Noord-Holland (als bevoegd gezag) geoordeeld dat ook in zijn ogen geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten en dat het bestemmingsplan dus niet strijdig is met het betreffende artikel in de ruimtelijke verordening. Bij brief van gedeputeerde J. Beemsterboer is dit inmiddels schriftelijk aan ons bevestigd.

	Voor het einde van het jaar wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na verwering van mogelijke bezwaren, zal het definitieve bestemmingsplan volgend jaar aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. 3. **Spreker(s):** Maarten Wilschut, Hoofd afdeling Projecten & Advies Ben Verfürden, directeur Hylkema Erfgoed 4. **Bijlage(n):** Rapport Hylkema Erfgoed, brief Provincie N-H

Gemeente Aalsmeer



Voortgang bestemmingsplan Fort Kudelstaart

Gemeente Aalsmeer



Wat ging vooraf

- Op 2 december 2021 heeft de gemeente het (gewijzigde) bestemmingplan Fort Kudelstaart vastgesteld.
- Op 28 december 2022 heeft de Raad van State dit bestemmingplan vernietigd.
  - Naar mening van de afdeling is in de planregels de borging van de kernkwaliteiten van het Fort als onderdeel van de Stelling van Amsterdam (onderdeel van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies) onvoldoende opgenomen. Dit is in principe eenvoudig te corrigeren.
  - Daarnaast heeft de afdeling aangegeven dat de uitgevoerde Heritage Impact Assessment (HIA) spreekt van een beperkte aantasting van de kernkwaliteiten op onderdelen. Dat leidt volgens de Raad van State ook tot strijdigheid met de provinciale verordening omdat aan ontwikkelingen die een aantasting met zich meebrengen geen medewerking kan worden verleend.

De afgelopen periode is onderzocht op welke wijze deze uitspraak geïnterpreteerd moet worden en wat dit betekent voor het vervolg.

Plan Zeilfort in relatie tot de kernkwaliteite van het Unesco Werelderfgoed

Raadsinformatiebijeenkomst over
Bestemmingsplan Fort Kudelstaart, 21 november 2023



Fort Kudelstaart: onderdeel Stelling van Amsterdam, onderdeel Werelderfgoed Hollandse Waterlinies



Stelling van Amsterdam: UNESCO Werelderfgoed sinds 1996:
aangelegd tussen 1880 en 1920,
135 km lang, 45 forten



Sinds 2021 onderdeel van UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies:
aangelegd 1815-1940,
Meer dan 200 km lang,
Bijna 100 forten,
Meer dan 100 sluizen, dijken, kanalen, 6 vestingen, 2 kastelen.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Beschermen, beheren en uitdragen Werelderfgoedwaarden

- Ratificatie Werelderfgoedverdrag door de Staat der Nederlanden in 1992. De Rijksoverheid legt verantwoording af naar UNESCO.

- Provincies Noord-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant gezamenlijk verantwoordelijk voor de verplichtingen die voortvloeien uit UNESCO-status Hollandse Waterlinies: toezien op beschermen, beheren en uitdragen van de Werelderfgoedwaarden.
  Coördinatie bij Siteholder (gemeenschappelijke regeling).

- Op rijksniveau: regels omtrent omgang met Werelderfgoederen vastgelegd in Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), artikel 2.13. Dus ook voor Stelling van Amsterdam.

- Provincie Noord-Holland (verantwoordelijk voor Stelling van Amsterdam) heeft deze regels vertaald naar provinciale beleid in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, juni 2019) en de vervanger daarvan: Omgevingsverordening NH2020.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Ruimtelijke plannen voor Werelderfgoed

Artikel 21 provinciale verordening:

- In het bestemmingsplan dienen regels te worden opgenomen t.b.v. behoud of versterking van kernkwaliteiten van erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, als omschreven in Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Artikel 22 zegt:

- Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voor zover deze *de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zoals genoemd in artikel 15 en in bijlage 1 bij deze verordening.*

- In aanvulling op het gestelde in het eerste lid bevat het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels die voorzien in een project dat, of een activiteit die de uitgewerkte Uitzonderlijke Universele Waarden van(onder meer) De Stelling van Amsterdam *aantast of doet verdwijnen*.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Kernkwaliteiten Stelling van Amsterdam

Voor elk Werelderfgoed worden in een zogenoemde Statement of Outstanding Universal Values (SOUV,
Verklaring van Uitzonderlijke Universele Waarde) omschreven waarom het een plaats op de lijst verdient.

Daarbij zijn twee hoofdcriteria aan de orde:

- *Integriteit:* de mate van compleetheid en gaafheid van
- *Authenticiteit:* de mate waarin sprake is van een waarheidsgetrouwe en geloofwaardige verbeelding van de historische en culturele betekenis

In het geval van De Stelling van Amsterdam worden in de SOUV de volgende kernkwaliteiten onderscheiden:

- de hoofdverdedigings**lijn** (liniedijk),
- het watermanagement**systeem** (het systeem van inundatievelden en inundatiemiddelen) en
- het **systeem** van militaire elementen (forten en andere objecten).

Deze drie kernkwaliteiten (subsystemen) vormen met elkaar **één samenhangend systeem**.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Kernkwaliteiten in provinciale verordening

Kernkwaliteiten in de provinciale verordening:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laat negentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke **geheel**, bestaande uit:
   - Een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
   - Sluizen en voor- en achterkanalen;
   - De forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
   - Inundatiegebieden;
   - Voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
   - De landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten;

2. Relatief grote openheid;

3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Toetsing plan Zeilfort Kudelstaart via HIA

Ruimtelijke ontwikkelingen worden dus getoetst aan deze kernwaarden (kernkwaliteiten), die niet aangetast mogen worden in hun integriteit en authenticiteit.
Een bestemmingsplan mag geen ontwikkelingen faciliteren die kunnen leiden tot aantasting.

Om dit te beoordelen heeft provincie voor het Plan Zeilfort van maart 2020 een zogenoemde Heritage Impact Assessment laten uitvoeren (HIA) door Arcadis.

Arcadis concludeert:

- Ontwikkelingen hebben gering effect hebben op het Werelderfgoed en dus een beperkt risico voor behoud van de Outstanding Universal Values
- Twee van de kernkwaliteiten (hoofdverdedigingslijn en watermanagementsysteem) wijzigen niet
- Er is sprake van *geringe* aantasting van de derde kernkwaliteit (militair systeem), met name door vergraven wallichamen voor aanleg van ondergrondse parkeervoorziening (mogelijk aantasting gaafheid) en door beoogde starttoren op contrescarpe (mogelijk aantasting leesbaarheid)
- Beperkte aantasting beleving oorspronkelijke situatie
- Bereikbaarheid en beleving van het fort zal verbeteren

Over het geheel een positieve beoordeling t.a.v. effecten van het plan op de OUV/kernkwaliteiten.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Oordeel Raad van State

Bezwaar aangetekend bij Raad van State tegen het op 2 december 2021 vastgestelde bestemmingsplan . Bezwaar behandeld in zitting 18 juli 2022, uitspraak 28 december 2022.

Raad van State meent dat “door de met het plan voorziene ontwikkelingen in ieder geval het militair-landschappelijke geheel, dat onderdeel is van de kernkwaliteiten van De Stelling van Amsterdam, wordt aangetast. In de HIA wordt gesteld dat sprake is van een geringe aantasting van het fort als gevolg van de bouw van de ondergrondse parkeergarage”. De Raad baseert zich dus op de HIA.

Op basis hiervan constateert de Raad strijdigheid met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Masterplan juni 2023 t.o.v. maart 2020

- Parkeergarage is aangepast: i.p.v. twee ingangen is er nog maar één ingang die nauwelijks meer zichtbaar is;
- De starttoren is komen te vervallen;
- Het uitkijkplatform is in omvang verkleind;
- Het westelijke wallichaam krijgt de oorspronkelijke contour terug door i.p.v. één grote uitsnede bij het restaurant te kiezen voor enkele uitsnedes;
- De indeling van de parkeergarage is geoptimaliseerd met meer parkeerplekken, zodat er bovengronds nog minder auto's hoeven te parkeren, wat de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het fort versterkt.
- De ventilatiedoorvoeren zijn anders ontworpen zodat ze minder zichtbaar zijn.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Wordt kernkwaliteit (nog) aangetast?

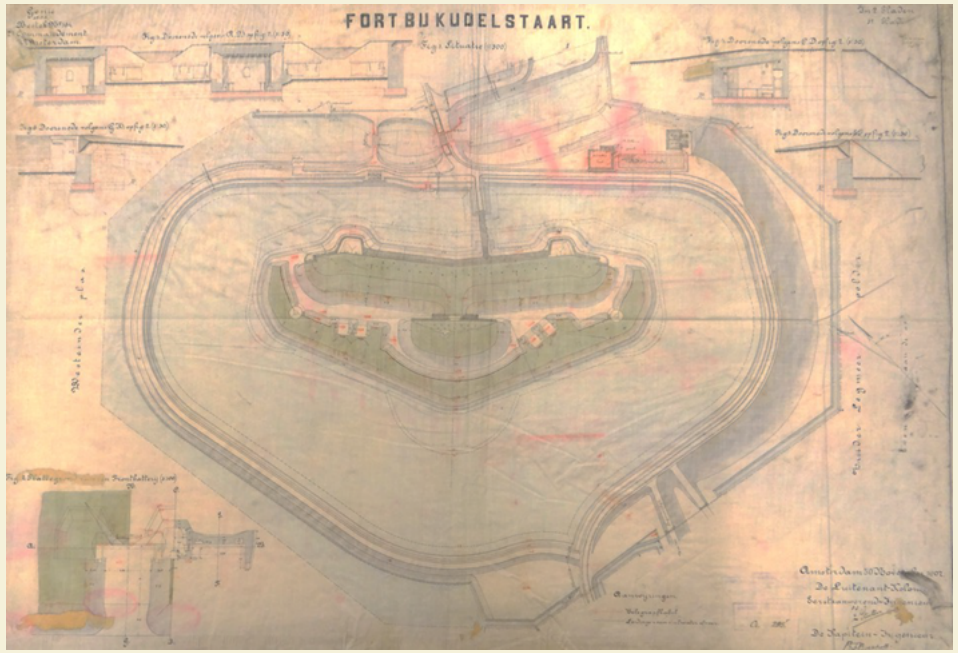
Aan ons bureau is gevraagd of naar ons oordeel over het aangepaste plan sprake is van aantasting van de kernkwaliteit van het militaire systeem (militair-landschappelijke geheel). Naar ons oordeel is dat niet het geval.

Op de eerste plaats: de herontwikkeling heeft betrekking op/binnen het forteiland zelf, er is geen consequentie op het schaalniveau van het **systeem** van verdediging en het **militaire landschap**. Positie, contouren, zichtlijnen veranderen niet of nauwelijks. De eerder beoogde starttoren zou wel een zekere impact hebben gehad op openheid en militaire karakter, maar deze is in het huidige plan vervallen.

Op de tweede plaats: er is onvoldoende uitgegaan van de **huidige situatie**: het forteiland is op dit moment al sterk aangetast: er is geen sprake van een volledig integere (complete/gave) situatie en ook niet van een volledig authentieke (waarheidsgetrouwe/geloofwaardige) situatie.

De vormgeving en inrichting van de buitenruimte zullen na realisatie de oorspronkelijke situatie veel dichter benaderen. Realisatie van het plan versterkt juist militaire karakter en beleving.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp







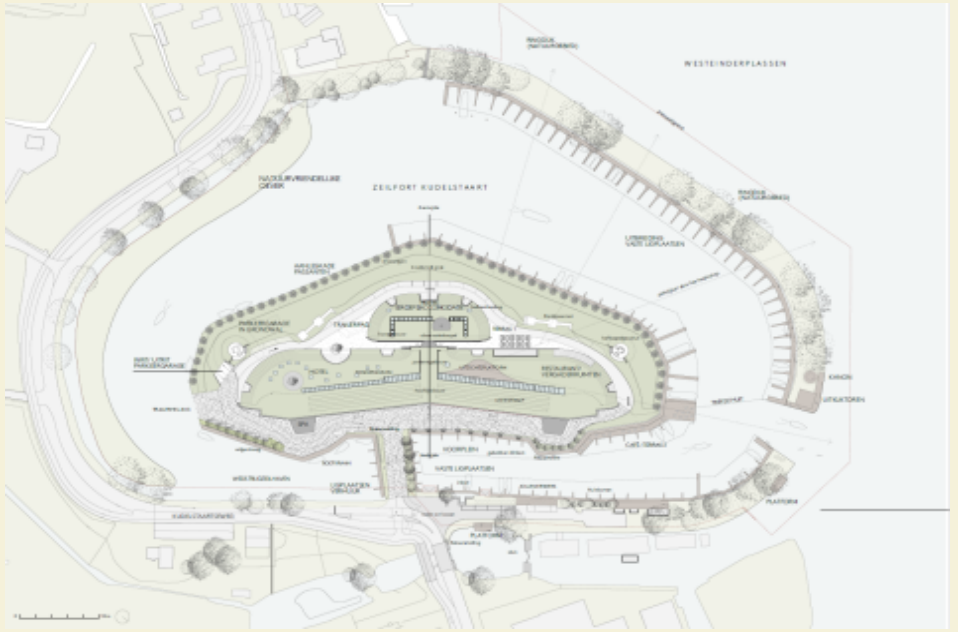


HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp









HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Behoud door ontwikkeling

Aanpassingen nodig voor bestemming die duurzame instandhouding voldoende kan borgen.
Dat is de beste basis voor behoud op lange termijn: **behoud door ontwikkeling**.

Tijdelijke interventies onvermijdelijk (restauratie, reconstructie, herinrichting gebouwen en buitenterrein). Er gaan geen bouwhistorische of archeologische waarden verloren.

Permanente aanpassingen t.b.v. nieuw programma, o.a. openingen in wallichamen keelzijde vanuit omgeving forteiland niet of nauwelijks te zien en bovendien zo ontworpen dat zij contouren, zichtlijnen en defensieve karakter niet schaden. Op niveau militaire landschap is er geen aantasting.

Forteiland is rijksmonument. Interventies op ‘interne’ niveau forteiland worden beoordeeld vanuit monumentwaarden zoals vastgelegd in rijksmonumentenregister, door RCE en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Beschermen, benutten, uitdragen

Er zijn ingrepen nodig om plan Zeilfort Kudelstaart te realiseren. Ze zijn onvermijdelijk om tot duurzame passende benutting, beleving en instandhouding te komen van het forteiland als onderdeel van Stelling van Amsterdam.

De aanleg van de ondergrondse parkeervoorziening is een vergaande, maar tijdelijke interventie. Na herstel wordt oorspronkelijk situatie dichter benaderd dan nu het geval is.

De kernkwaliteit militaire systeem wordt niet aangetast, realisatie plan versterkt juist de kernkwaliteiten, zowel fysiek als qua beleving.

Grotere toegankelijkheid en museale/educatieve presentatie draagt bijzondere geschiedenis van fort en Stelling als geheel veel beter uit, beleving wordt bevorderd.
Positieve exploitatie vormt basis voor duurzame instandhouding.

Beschermen, benutten en uitdragen van het Werelderfgoed (de drie doelstellingen waarvoor de Provincie Noord-Holland verantwoordelijkheid draagt) worden dus naar onze mening sterk bevorderd door realisatie van het plan.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

Gemeente Aalsmeer



Vervolg

- Op basis van het rapport van Hylkema Erfgoed heeft ook de Provincie Noord Holland per brief aan ons bevestigd dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten en dat het nieuwe bestemmingsplan daarmee voldoet aan de omgevingsverordening.
- De gemeente heeft er vertrouwen in dat als de Provincie -als bevoegd gezag in deze- positief oordeelt over het nieuwe bestemmingsplan, dat de Raad van State dit zal overnemen.
- Hierop heeft de gemeente besloten een nieuw ontwerp-bestemmingplan op te stellen voor Fort Kuddestaart. Na de terinzagelegging en beantwoording van de zienswijze zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

HylkemaErfgoed

Advies en Ontwerp



Fort bij Kudelstaart

Beoordeling van het plan van Zeilfort Kudelstaart BV aan de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam (onderdeel van de Hollandse Waterlinies)

07 | 11 | 2023

Inhoud

1.	Gegevens Fort Kudelstaart	2
2.	Samenvatting	3
3.	Achtergrond en vraag	4
4.	De kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam	6
5.	Is er sprake van aantasting?	9
6.	Huidige situatie	10
7.	Het plan van Zeilfort Kudelstaart	11
8.	Reflectie op de Heritage Impact Assesment	12
9.	Tast het plan Zeilfort Kudelstaart de kernkwaliteit militair systeem aan?	20
	Bronnen/verantwoording	23
	Bijlage 1 SOUV De Stelling van Amsterdam	24
	Bijlage 2: foto's bestaande toestand Fort Kudelstaart	25

1. Gegevens Fort Kudelstaart

Naam:	Vrouwentroost/Fort bij Kudelstaart
Adres:	Kudelstaartseweg 96 1433 GL KUDELSTAART
Gemeente:	Aalsmeer
Kadastrale gemeente:	Aalsmeer
Kadastrale sectie/nr.:	D/2287
Monument:	Rijksmonument met nummer 6843
Functie:	Vm. verdedigingswerk
Bouwperiode:	1906
Omschrijving:	Fort met grachten en aardwerken



2. Samenvatting

De gemeente Aalsmeer heeft Hylkema Erfgoed advies gevraagd over het plan voor herontwikkeling van het Fort Kudelstaart, onderdeel van De Stelling van Amsterdam. Het plan voor Zeilfort Kudelstaart omvat een gemengd programma met haven- en watersportfaciliteiten, verblijfsaccommodatie, een educatief/museaal centrum en culturele, recreatieve en horecavoorzieningen. De vraag van de gemeente is met name gericht op een beoordeling van de effecten van het plan op de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, onderdeel van De Hollandse Waterlinies.

Naar ons oordeel kan niet gesproken worden van aantasting van de kernkwaliteiten, zoals geformuleerd door UNESCO, het Rijk en de Provincie Noord-Holland. De herontwikkeling heeft vrijwel uitsluitend betrekking op het forteiland zelf, er is geen consequentie op het schaalniveau van het stelsel van verdediging en het systeem van watermanagement die zo bepalend zijn voor de bijzondere cultuurhistorische en ruimtelijke betekenis van De Stelling van Amsterdam. Realisatie van het plan versterkt juist het militaire karakter van het forteiland. De vormgeving en inrichting van de buitenruimte van het thans sleetse en gemankeerde forteiland zullen de oorspronkelijke situatie veel dichter benaderen. Door de grotere toegankelijkheid en de museale/educatieve presentatie zal de bijzondere geschiedenis van het fort en de Stelling als geheel veel beter uitgedragen en beleefd kunnen worden. Door een attractief programma is een positieve exploitatie mogelijk, wat een basis vormt voor een duurzame instandhouding van het fort. Beschermen, benutten en uitdragen van het Werelderfgoed (de drie doelstellingen waarvoor de Provincie Noord-Holland verantwoordelijkheid draagt) worden sterk bevorderd door realisatie van het plan.

Om het plan mogelijk te maken zullen wel eerst de nodige werkzaamheden moeten plaatsvinden in de zin van restauratie, reconstructie, herinrichting van gebouwen en buitenterrein. Ten behoeve van de bereikbaarheid en tegelijk om te voorkomen dat het forteiland en de directe omgeving vol komen te staan met geparkeerde auto's wordt een ondergrondse parkeergarage aangelegd. Het is de enige mogelijke oplossing om het parkeren zo te faciliteren dat dit geen visuele inbreuk betekent voor het fort en de omgeving. Hiervoor moet eerst grond afgegraven worden, na de bouw worden de wallichamen hersteld, komt er een gronddek terug en wordt de buitenruimte ingericht, waarbij de oorspronkelijke situatie uitgangspunt is.

De Raad van State heeft in haar uitspraak van 28 december 2022 (zie volgende paragraaf) opgenomen dat "door de (gemeente)raad afdoende is gemotiveerd dat het plan voldoende ruimte biedt om in het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen voorzien" en dat "de Afdeling (Bestuursrecht) er voorshands van uitgaat dat de waarborging van de kernkwaliteiten er niet aan in de weg staat dat de parkeergarage op enigerlei wijze kan worden gerealiseerd.

Wij beoordelen de realisatie van de ondergrondse parkeervoorziening niet als een aantasting van de kernkwaliteit van het militaire systeem. Het is een tijdelijke interventie die nodig is om een situatie te bereiken die beduidend hoogwaardiger is dan de huidige situatie, waarin de kernkwaliteit sterk aangetast is: de wallichamen zijn deels afgegraven en verzakt, de buitenruimte is verhard op een zeer ongewenst manier, de bomen en gewassen zijn niet passend; het eiland is nauwelijks meer te ervaren als onderdeel van het militaire systeem. Na realisatie van het Zeilfort wordt de oorspronkelijke situatie dicht benaderd, voor een meer authentieke beleving van het fort is dat alleen maar positief. De gecombineerde toe- en uitrit van de garage is zo geïntegreerd in de structuur van het forteiland dat deze niet of nauwelijks waarneembaar zal zijn en dus geen negatief effect zal hebben op de beleving.

Met de tijdelijke interventies die nodig zijn gaan geen bouwhistorische of archeologische waarden verloren. De kernkwaliteit zit hem ook niet daarin, die zit in de compleetheid, gaafheid en authentieke beleving van het forteiland als onderdeel van het grotere militaire stelsel waarvan het deel uitmaakt. En dat wordt allemaal juist sterk bevorderd.

De permanente aanpassingen ten behoeve van het nieuwe programma, met name openingen in de wallichamen aan de keelzijde zijn vanuit de omgeving van het forteiland niet of nauwelijks te zien en bovendien zo ontworpen dat zij de contouren en het gesloten defensieve karakter van de wallichamen niet schaden.

Samengevat zijn wij van mening dat de, weliswaar deels vergaande, ingrepen nodig zijn om het plan voor het Zeilfort Kudelstaart te realiseren, maar dat deze van tijdelijke aard zijn en onvermijdelijk om tot een duurzame passende benutting, beleving en instandhouding te komen van het forteiland als onderdeel van De Stelling van Amsterdam. De kernkwaliteit van het militaire systeem wordt hierdoor niet aangetast, realisatie van het plan versterkt juist de kernkwaliteiten, zowel fysiek als qua beleving.

3. Achtergrond en vraag

Fort Kudelstaart, onderdeel van De Stelling van Amsterdam, is in 2015 in eigendom gekomen van de gemeente Aalsmeer. Het fort, aangelegd en gebouwd in de periode 1890-1906 had de militaire status als vestingwerk verloren in 1959, waarna het, vanaf 1963, decennialang gebruikt is als vakantie- en vrijetijdslocatie voor personeel van het Ministerie van Defensie. Na de verkoop door Defensie aan de gemeente is gewerkt aan een visie op het toekomstige gebruik van het fort, waarbij versterking van de functie als jachthaven/ watersportcentrum uitgangspunt was. Om een passende nieuwe beheerder te vinden schreef de gemeente een tender uit, die er in 2017 in resulteerde dat Zeilfort Kudelstaart B.V. werd geselecteerd. De keuze was gebaseerd op het ambitieuze plan om Fort Kudelstaart te revitaliseren tot een attractief 'watersportfort' waarbij respect voor de bijzondere status van de Stelling van Amsterdam als Werelderfgoed een belangrijk uitgangspunt was. De Stelling was in 1996 door UNESCO op de Lijst van Werelderfgoederen geplaatst.

Sinds 2017 heeft Zeilfort Kudelstaart B.V. gewerkt aan een Masterplan. In dat verband zijn cultuurhistorische waardenstellingen verricht, naast vele andere onderzoeken (o.a. in het kader van explosieven, archeologie, flora en fauna, zeldzame dieren (o.a. vleermuizen, ringslang, en rivierdonderpad), bomen, stikstof, bodem, geluid, verkeer en parkeren, bouwkundige toestand, marktpotentie e.a.).

In mei 2020 is een eerste Voorlopig Ontwerp afgerond dat zag op een gemengd programma met havenfaciliteiten, hotelkamers, culturele en recreatieve voorzieningen (o.a. expositieruimten, spa en wellness), horecafaciliteiten (restaurant, café, terras), zalenaccommodatie en beperkte detailhandel. Dit eerste VO was de basis voor de eerste herziening van het bestemmingsplan, die op 3 december 2020 werd vastgesteld. Over het VO was advies gevraagd aan de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Provincie Noord-Holland, waaruit geen bezwaren op stedenbouwkundig/planologisch niveau naar voren kwamen. Deze adviesorganen spraken zich positief uit over het herontwikkelingsplan, met nog enige suggesties voor optimalisatie. Ook was een positief advies ontvangen van het Erfgoed Expert Team.

Tegen dit bestemmingsplan werd beroep aangetekend door de Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart e.a. Hangende het beroep werd een aantal geconstateerde onduidelijkheden hersteld en is het Voorlopig Ontwerp aangepast, mede naar aanleiding van suggesties van de RCE, de provincie en de CRK. In een volgende versie van het Voorlopig Ontwerp werd het plan op onderdelen, met name t.a.v. de ondergrondse parkeergarage, verder geoptimaliseerd. In dit stadium is ook de uitvoerbaarheid van het plan t.a.v. de bestaande cultuurhistorische waarden nog nader onderzocht.

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 2 december 2021. Hiertegen zijn door bezwaarmakers gronden ingediend, de gemeente heeft daarop gereageerd met een nader verweer. Bezwaarmakers hebben zich gericht tot de Raad van State, die partijen gehoord heeft in een zitting op 18 juli 2022. De Afdeling Bestuursrechtspraak deed uitspraak op 28 december. Deze uitspraak behelst een vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (3 december 2020) en het gewijzigde bestemmingsplan (2 december 2021).

De Afdeling is van oordeel dat "in de planregels onvoldoende verzekerd is dat de kernkwaliteiten van Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam worden behouden of versterkt", zoals is bepaald in de artikelen 21 en 22 van de PRV (Provinciale Ruimtelijke Verordening, de voorloper van de Omgevingsverordening NH2020).

Ook verwijst de Afdeling naar een op verzoek van de Provincie Noord-Holland, in samenspraak met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed door Arcadis uitgevoerde HIA (Heritage Impact Assessment Ondernemingsplan Fort Kudelstaart, 19 maart 2021). De HIA is een methodiek om de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de Universele Uitzonderlijke Waarden van Werelderfgoed te beoordelen. Deze methodiek is in 2011 ontwikkeld door ICOMOS (*The International Council on Monuments and Sites*, het adviesorgaan van UNESCO), als een specifiek op Werelderfgoederen afgestemde cultuurhistorische effectrapportage.

De Afdeling verwijst naar de beoordeling van Arcadis in de HIA dat “door de met het plan (van Zeilfort Kudelstaart) voorziene ontwikkelingen in ieder geval het militair-landschappelijke geheel, dat onderdeel is van de kernkwaliteiten van De Stelling van Amsterdam, wordt aangetast. In de HIA wordt gesteld dat sprake is van een geringe aantasting van het fort als gevolg van de bouw van de ondergrondse parkeergarage”.

Op basis daarvan constateert de Afdeling een strijdigheid met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Deze strijdigheid zou er even goed zijn met de opvolger van de PRV, de thans vigerende Provinciale Omgevingsverordening NH2020. In het geval besloten wordt om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen zal uiteraard aan de thans vigerende PRV getoetst worden.

Nu het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is vernietigd, kan de realisatie van het plan niet worden gecontinueerd. Dit wordt door de gemeente, en ook door de provincie en de RCE, ernstig betreurd, gezien de grote investeringen die reeds gedaan zijn en de substantiële cultuurhistorische, ruimtelijke toeristisch-recreatieve en economische belangen die in het geding zijn. Zonder nieuwe bestemming blijft een voldoende investering in restauratie en belevingskwaliteit uit en komt de instandhouding van het Fort in gevaar. De bouwtechnische toestand van het Fort en de laagwaardige kwaliteit van de inrichting en staat van de buitenruimte verdragen dit niet.

De gemeente Aalsmeer heeft daarom aan Hylkema Erfgoed gevraagd om een onafhankelijk oordeel te vellen over de vraag **óf** er wel voldoende aanleiding is om te spreken van aantasting van de betreffende kernkwaliteit van het Werelderfgoed als het plan Zeilfort Kudelstaart gerealiseerd wordt.

4. De kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam

Bij de geconstateerde strijdigheid verwijst de Afdeling naar artikelen 21 en 22 in Titel 2 van de PRV, die ziet op 'UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Artikel 22 is vergelijkbaar met artikel 6.49 van de Omgevingsverordening NH2020. In artikel 21 wordt verwezen naar de kernkwaliteiten zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. In artikel 22 wordt aangegeven in welke ontwikkelingen een bestemmingsplan mag voorzien.

Artikel 21 Kernkwaliteiten uitzonderlijke Universele Waarden UNESCO-erfgoederen

Voor de gronden gelegen binnen de in artikel 20 genoemde erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Artikel 22 Ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen

1. Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voor zover deze *de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zoals genoemd in artikel 15 en in bijlage 1 bij deze verordening.*
2. In aanvulling op het gestelde in het eerste lid bevat het bestemmingsplan geen bestemmingen en regels die voorzien in:
   a. een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject;
   b. een project dat, of een activiteit die de uitgewerkte Uitzonderlijke Universele waarden van het Unesco-erfgoed van uitzonderlijke universele waarden "De Beemster", "De Stelling van Amsterdam" of de "Nieuwe Hollandse Waterlinie", aantast of doet verdwijnen.
3. Artikel 5a, artikel 5c en artikel 15 zijn van overeenkomstige toepassing.
4. In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, kan een bestemmingsplan hierin wel voorzien indien:
   a. er sprake is van een groot openbaar belang;
   b. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren;
   c. het bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 5a of artikel 5c;
   d. het bestemmingsplan in overeenstemming is met de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 van deze verordening en;
   e. er geen reële andere mogelijkheden zijn.
5. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie als bedoeld in het vierde lid plaatsheeft.

(Inter)nationaal niveau: *Statement of Outstanding Universal Value UNESCO*

In een zogenoemde *Statement of Outstanding Universal Value* (SOUV, een Verklaring van Uitzonderlijke Universele Waarde) wordt omschreven waarom UNESCO aan het object of gebied een zo hoge waarde toekent dat het de status van Werelderfgoed verdient en waarom in voldoende mate aan de criteria van Integriteit en Authenticiteit tegemoet wordt gekomen. Aan deze criteria moet ook in de toekomst voldaan worden om de plaats op de Werelderfgoedlijst te borgen. In Bijlage 1 is een samenvatting opgenomen van de SOUV van De Stelling van Amsterdam.

Op rijksniveau zijn de regels omtrent de omgang met Werelderfgoederen vastgelegd in de Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening), in artikel 2.13. Dit is dus ook aan de orde voor De Stelling van Amsterdam (thans onderdeel van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies). De provincie Noord-Holland, aan wie, in de hoedanigheid van Siteholder (samen met de provincie Utrecht) de verantwoordelijkheid voor De Stelling van Amsterdam is overgedragen, heeft deze regels vertaald naar het provinciale beleid en wel in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, juni 2019) en de vervanger daarvan: de Omgevingsverordening NH2020 (zie hierna).

In de SOUV worden drie Kernkwaliteiten onderscheiden:
- de hoofdverdedigingslijn (liniedijk),
- het watermanagementsysteem (het systeem van inundatievelden en inundatiemiddelen) en
- het systeem van militaire elementen (forten en andere objecten).

Deze drie kernkwaliteiten (subsystemen) vormen met elkaar één samenhangend systeem.

De begrippen integriteit en authenticiteit zijn in het verband van het Werelderfgoed als volgt gedefinieerd:

Integriteit
De integriteit van een Werelderfgoed duidt de mate van compleetheid en gaafheid van het Werelderfgoed en geeft aan of de OUV nog aanwezig is en niet is aangetast of bedreigd wordt. De integriteit van het Werelderfgoed wordt beoordeeld aan de hand van:

- Compleetheid: zijn alle waarden en objecten nog aanwezig? Bevat het Werelderfgoed alle elementen die noodzakelijk zijn voor de weergave van de Uitzonderlijke Universele Waarde? En heeft het Werelderfgoed een voldoende omvang om de volledige werking te laten zien. Vertaald naar De Stelling van Amsterdam gaat het om de compleetheid van het systeem, de combinatie van liniedijk, keten van inundatievelden en militaire elementen.

- Gaafheid: zijn waarden en objecten nog intact? In hoeverre hebben er negatieve effecten van bijvoorbeeld ontwikkelingen en/of verwaarlozing plaatsgevonden? Ontbreken er bijvoorbeeld (essentiële) onderdelen van objecten?

Authenticiteit
Het begrip authenticiteit omvat de waarheidsgetrouwe en geloofwaardige verbeelding van de historische en culturele betekenis van het Werelderfgoed. In de uitgevoerde HIA wordt de authenticiteit van het Werelderfgoed beoordeeld aan de hand van de vijf criteria hieronder, waarbij gekeken wordt in hoeverre deze criteria waarheidsgetrouw zijn en de oorspronkelijke situatie verbeelden.

- Vorm en ontwerp: feitelijke vorm en ontwerp van objecten en elementen. Objecten en elementen hebben nog hun oorspronkelijke vorm en ontwerp.

- Materiaal en substantie: gebruik van materiaal en substantie bij reparaties en/of renovaties van de elementen. Bij reparaties en/of renovaties is gebruik gemaakt van originele materialen.

- Gebruik en functie: oude functie versus nieuwe functie. Hergebruik van gebouwen sluit aan en is ondergeschikt aan de originele architectuur. De OUV is nog steeds te begrijpen ondanks de nieuwe bestemming. Elementen kunnen nog (indien gewenst) hun oorspronkelijke functie uitvoeren. Indien gewenst kan het systeem nog grotendeels functioneren.

- Locatie en positionering: verbanden en relaties tussen de structuren en elementen. Structuren en elementen liggen nog op hun oorspronkelijke locatie. Het systeem en/of de context kan nog steeds goed begrepen worden, doordat structuren en elementen nog een zichtbare, fysieke en werkende relatie hebben met het landschap en elkaar.

- Beleving: het erfgoed is nog beleefbaar en uitlegbaar, nu en in de toekomst. Het systeem en de wijze waarop het heeft gefunctioneerd is nog herkenbaar en begrijpelijk. Het karakter en de sfeer van de omgeving ondersteunt de beleving van het erfgoed.

In de HIA die is uitgevoerd door Arcadis is uitgegaan van de drie kernkwaliteiten zoals omschreven in de SOUV. Het plan van Zeilfort Kudelstaart (N.B.: dit betrof het Masterplan 2020) is getoetst op basis van mogelijke effecten op de integriteit en authenticiteit van het Werelderfgoed op elk van de drie kwaliteiten. Hoewel de kernkwaliteiten in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie een vertaling zijn van de kernkwaliteiten in de Barro, dient formeel de toetsing van een ontwikkeling aan de kernkwaliteiten in de provinciale verordening (dus de Leidraad) plaats te vinden.

Provinciaal niveau: Kernkwaliteiten De Stelling van Amsterdam in de Provinciale Ruimtelijke Verordening
Als gezegd heeft de provincie Noord-Holland de regels van art. 2.13 van de Barro vertaald naar het provinciale beleid en wel in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, juni 2019) en de vervanger daarvan: de Provinciale Omgevingsverordening NH2020 .

In artikel 21/22 worden de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam benoemd, deze zijn opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018). Ze zijn gelijkluidend aan de beschrijving in Bijlage 8 van de Barro.

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
   - Een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
   - Sluizen en voor- en achterkanalen;
   - De forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
   - Inundatiegebieden;
   - Voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
   - De landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten;

2. Relatief grote openheid;

3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

5. Is er sprake van aantasting?

De gemeente Aalsmeer en initiatiefnemer Zeilfort BV betreuren het dat de Raad van State een dusdanig gewicht hecht aan een in de HIA als beperkt aangeduide aantasting, mede gezien de positieve adviezen van de Provincie Noord-Holland en de adviesorganen. Daarbij speelt dat de Raad van State heeft geoordeeld op basis van het Masterplan van 2020, en er daarna de nodige aanpassingen zijn doorgevoerd. Het Masterplan van 2023 verschilt aanzienlijk van het plan van 2020.

De adviesorganen (ook de provincie) zijn van mening dat het plan aanzienlijke verbeteringen brengt voor het uitdragen van de Universele Uitzonderlijke Waarden. Door de actieve benutting van het fort zal de instandhouding beter geborgd zijn. Vanuit de verantwoordelijkheid van de provincie Noord-Holland als Siteholder voor het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies (onderdeel De Stelling van Amsterdam) voor het beschermen, benutten en uitdragen kan het plan als een positieve ontwikkeling worden aangemerkt.

In de HIA wordt de conclusie getrokken dat "de ontwikkelingen een gering effect hebben op het Werelderfgoed en daarmee een beperkt risico betekenen voor het behoud van de Outstanding Universal Values". Geconstateerd wordt dat twee van de kernkwaliteiten (hoofdverdedigingslijn en watermanagementsysteem) ongewijzigd blijven, maar dat er wel sprake is van geringe aantasting van de derde kernkwaliteit (militair systeem). Tegelijk wordt aangegeven "dat er op punten verbeteringen plaatsvinden, zoals de bereikbaarheid en de beleving van het fort." Ook in de HIA wordt *overall* een positieve beoordeling gegeven waar het gaat om de effecten van het voorgenomen plan op de OUV/kernkwaliteiten. Echter: de Provinciale Ruimtelijke Verordening (en de opvolger, de Omgevingsverordening NH2020) biedt geen ruimte voor een afweging op basis van een *overall* oordeel: een (zelfs geringe) aantasting op één aspect lijkt al in de weg te staan dat een ontwikkeling van een nieuwe activiteit, hoe welkom en positief deze ook is voor de instandhouding en beleving, doorgang kan vinden.

De vraag die aan Hylkema Erfgoed gesteld is concentreert zich op die zaken waarvan in de HIA en op basis daarvan door de Raad van State is geoordeeld dat sprake is van aantasting. Hylkema Erfgoed heeft eerder, in 2021, reeds een waardenstelling uitgevoerd van het forteiland en het toen voorliggende plan beoordeeld op de mogelijke effecten op de monumentwaarden. Er werden geen ontoelaatbare negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden (noch op het niveau van het forteiland zelf, noch op het militaire systeem waarvan het deel uitmaakt). Deze beoordeling ging uit van de landelijke Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek (2009) en de Richtlijnen voor Tuinhistorisch Onderzoek (2012). Er zijn wel aanbevelingen gedaan voor optimalisatie, die zijn ook gedaan door o.a. de RCE, de CRK en de provincie, dit heeft nog geleid tot de nodige aanpassingen in het Masterplan. Dit is mede aanleiding om opnieuw advies in te winnen over het plan.
Het Masterplan van juni 2023 laat positieve wijzigingen zien ten opzichte van het plan waarop de uitspraak van de Raad van State gebaseerd was. Zo zijn de in- en uitrit van de parkeergarage gecombineerd, is de inpassing verbeterd en de zichtbaarheid verminderd. Dat geldt ook voor de ventilatieroosters. Van de aanwezigheid van de ondergrondse garage zal nauwelijks iets waar te nemen zijn. De opening in het wallichaam ter plaatse van het restaurant zal kleiner en gesegmenteerd worden zodat de wal aan deze zijde een dichter karakter heeft (openingen in de wal). Er wordt afgezien van de eerder beoogde starttoren waardoor de openheid over de contrescarpe heen naar de Westeinderplassen overeind blijft en het militaire karakter niet aangetast wordt.

Hierna gaan we verder in op de vraag of de ontwikkeling van Zeilfort Kudelstaart een aantasting betekent van de kernkwaliteiten. We kijken eerst naar de situatie waarin het forteiland op dit moment verkeert. Dat is immers mede bepalend voor de beoordeling of een ontwikkeling de authenticiteit en integriteit van kernkwaliteiten aantast. Aansluitend gaan we kort in op de essentie van het plan Zeilfort Kudelstaart en de interventies die dit veronderstelt. Vanuit een blik op de oorspronkelijke situatie, de huidige situatie en de toekomstige situatie reflecteren we op de constatering in de HIA dat sprake is van aantasting. Daarna geven we, alles overziende, antwoord op de vraag of naar ons oordeel het voorgenomen plan een aantasting betekent van de kernkwaliteiten.

6. Huidige situatie



Om te kunnen oordelen over de consequenties van de herontwikkeling is het in onze optiek relevant om de uitgangssituatie te bezien. Deze staat namelijk nogal ver af van de oorspronkelijke situatie. Het gebruik door Defensie als recreatie- en vakantiebestemming voor personeelsleden heeft het forteiland geen goed gedaan. Een korte beschrijving van de huidige situatie. Voor een goed begrip van de opbouw van het forteiland is hiernaast een overzichtskaartje opgenomen van een forteiland van het zgn. Model A, waarvan Kudelstaart een voorbeeld is. (bron: www.stelling-amsterdam.nl)

Vanaf de Kudelstaartseweg loopt de toegangsweg naar de keelzijde van het fort. De Kudelstaartseweg loopt in een rechte lijn van noordnoordoost naar zuidzuidwest, en maakt een bocht om het fort heen en volgt daarbij de contouren van het fort met de fortgracht. Rondom het fort ligt de gracht die in verbinding staat met de Westeinderplassen.

De entree tot het forteiland loopt via een aarden dam richting de keelzijde van het fort, haaks op de opgaande gevel van het hoofdgebouw. De ruimte voor het hoofdgebouw is voorzien van betonklinkers, evenals de toegangsdam tot het eiland. Deze dam is voorzien van een flankerende enkele bomenrij.
De rondgang op het eiland loopt linksom het hoofdgebouw richting de zuidoostelijke helft van het eiland. Het eiland is voorzien van een rondloop, deels, aan de noordwestzijde, eveneens voorzien van een vaste steiger. Deze rondloop is aan de zuidoostzijde bestraat met standaard stoeptegels van 30 x 30 centimeter. Halverwege gaat deze rondloop over een afgevlakt graspad en kent diverse doorsteken richting het westelijke terreplein.

De twee terrepleinen zijn in de huidige vorm vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. De taluds (wallichamen) tegen het hoofdgebouw refereren niet meer aan de historische situatie, dat geldt ook voor de taluds van het voorgebouw en de frontwal. Er zijn op veel plaatsen taluds afgevlakt ten behoeve van de recreatieve functie die het fort heeft gehad

De bestrating van de terrepleinen en de rondgang rondom het voorgebouw betreft een combinatie van betonklinkers, gebakken klinkers en stelconplaten. De contour van het forteiland is in huidige opzet nader aangezet door middel van een nieuwe beschoeiing en, deels, een vaste aanlegsteiger.



Parkeren huidge situatie

In de huidige situatie vindt het parkeren plaats op maaiveldniveau. Dit is een visueel zeer ongewenste situatie.

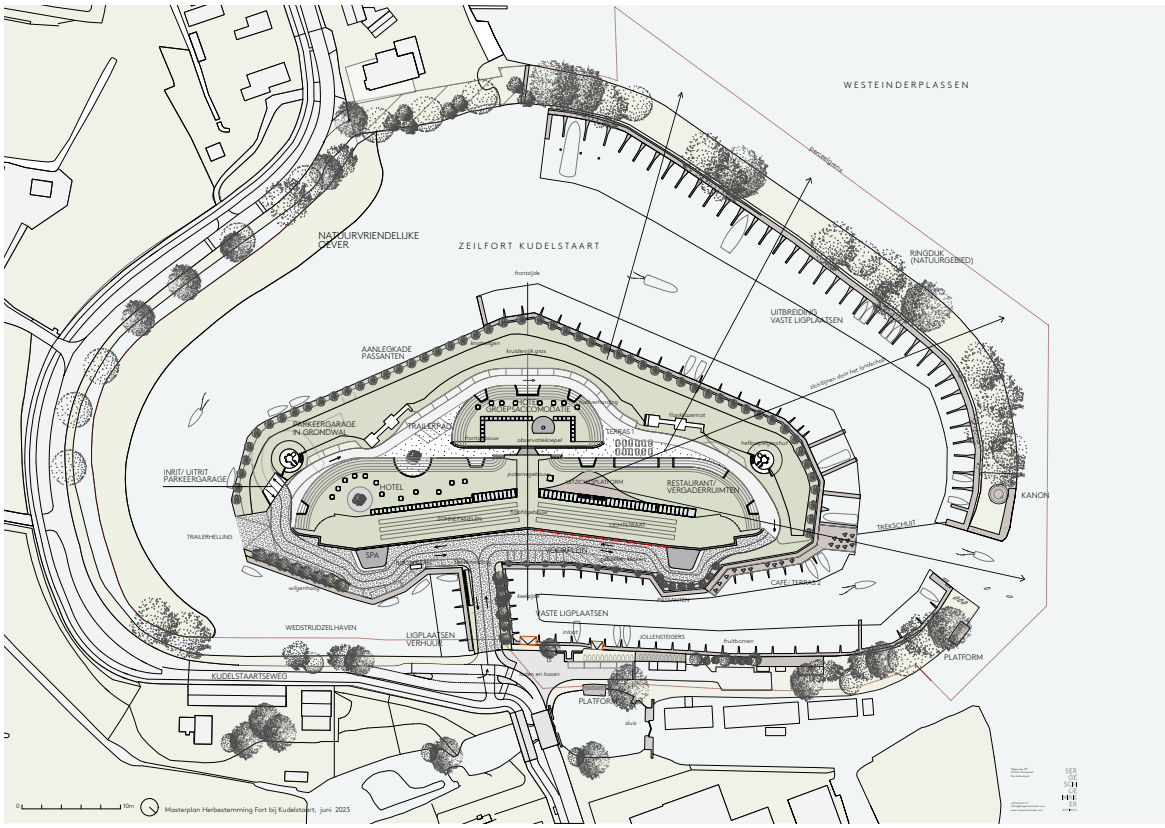
In Bijlage 2 zijn de nodige foto's opgenomen van de bestaande toestand in 2021, met zicht op het eiland en op de wijzigingen op het forteiland zelf. Dit is ongeveer nog de huidige situatie. De afbeeldingen laten zien hoe zeer in het verleden ingeleverd is op de compleetheid en gaafheid van het forteiland. Er is het nodige verdwenen, de wallichamen zijn deels reeds afgegraven en verzakt, de buitenruimte is opnieuw ingericht en bestraat op een niet passende wijze. Er kan dus op dit moment niet gesproken worden van een complete en gave situatie als die vergeleken wordt met de oorspronkelijke situatie.

7. Het plan van Zeilfort Kudelstaart

Het plan voor Zeilfort Kudelstaart gaat uit van een gemengd programma waarin watersportfaciliteiten, een educatief en recreatief programma, horeca en verblijfsaccommodatie de belangrijkste elementen zijn. Toegankelijkheid van het forteiland voor bezoekers is essentieel voor de exploitatie, die een solide basis moet vormen voor instandhouding op de langere termijn. Op het forteiland zelf is slechts beperkt ruimte voor parkeren, voor de beleving van het fort zou dit ook juist tot een minimum beperkt moeten worden. In de directe nabijheid van het fort is ook geen ruimte voor een substantieel aantal parkeerplaatsen en openbaar vervoer is niet zo gunstig te organiseren dat dit een reëel alternatief voor de auto kan zijn.

De gemeente Aalsmeer heeft in de tenderprocedure daarom de voorwaarde opgenomen dat het parkeren op eigen terrein moet worden gefaciliteerd. Het programma van Zeilfort is nodig om te komen tot een economisch haalbare exploitatie, en dat is nodig voor een duurzame instandhouding, echter het vraagt (op basis van de normen) wel om een fors aantal parkeerplekken. Om te voorkomen dat het hele eiland vol staat met auto's voorziet het plan in een ondergrondse parkeergarage. Om deze te realiseren zal eerst afgegraven moeten worden (overigens niet onder de gebouwen). Na de bouw van de garage zal weer een gronddek worden aangebracht en wel volgens de oorspronkelijke contouren van de grondlichamen. In het verleden zijn de wallen aan de frontzijde voor een aanzienlijk deel verwijderd en verzakt, na de aanleg van de garage wordt dit volledig hersteld en zullen de grondlichamen zich weer tonen op een wijze die dicht aansluit bij de oorspronkelijke situatie na de bouw in 1905. In de herstelde wallichamen komen openingen ten behoeve van hotelkamers, deze zijn zo ontworpen dat ze de robuustheid van de wallichamen niet aantasten. Er komt een gecombineerde in- en uitrit aan de zuidoostzijde van het forteiland, die nauwelijks zichtbaar zal zijn. Op enkele plekken komen openingen in de wallichamen, waarmee de toegang naar de te herstellen buitenruimte mogelijk wordt gemaakt.

De buitenruimte wordt geheel opnieuw ingericht, waarbij de oorspronkelijke situatie grotendeels hersteld wordt, met passende (half)verharding. Niet bij het militaire fort passende latere begroeiing wordt verwijderd, rondom het eiland komen knotwilgen en een wilgenhaag terug. Militaire elementen als de flankkazerne, observatiekoepel, hefkoepelgeschut en kanon worden in ere hersteld.



Voorlopig Ontwerp Zeilfort Kudelstaart juni 2023

8. Reflectie op de *Heritage Impact Assesment*

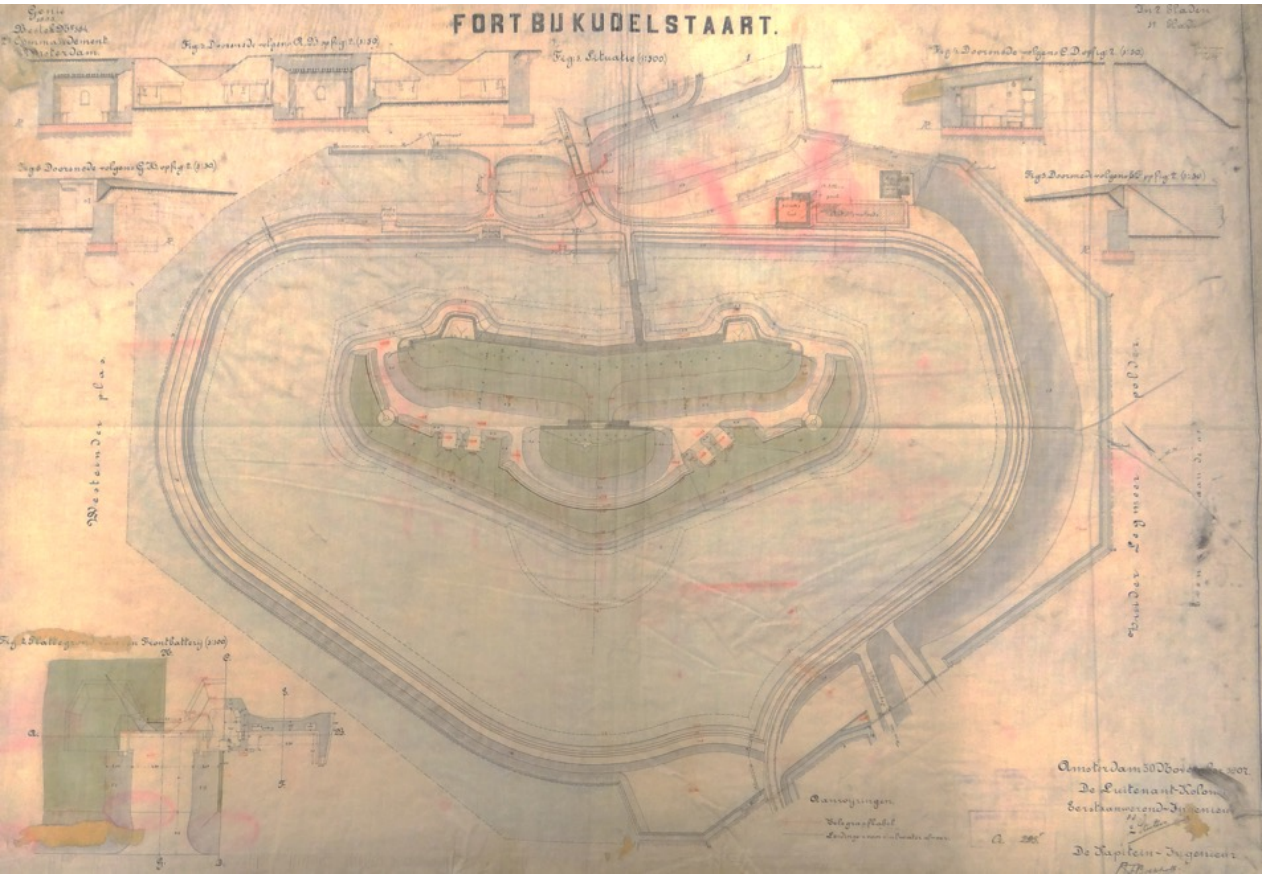
Arcadis heeft de effecten van het ontwikkelingsplan van november 2020 op de kernkwaliteiten beoordeeld door middel van een HIA (*Heritage Impact Assessment* Ondernemingsplan Fort Kudelstaart, 19 maart 2021). Elk van de kernkwaliteiten Hoofdverdedigingslijn, Militairsysteem en Watersysteem (kernkwaliteiten o.b.v. OUV) is beoordeeld op de criteria Integriteit (subcriteria Compleetheid en Gaafheid) en Authenticiteit (subcriteria Vorm en ontwerp, Materiaal en substantie, Gebruik en functie, Locatie en positionering, Beleving). De beoordeling is verricht op basis van het Masterplan Zeilfort Kudelstaart, november 2020.

In de samenvatting wordt aangegeven dat "op basis van de effectbeoordeling wordt ingeschat dat de ontwikkelingen een gering effect hebben op het Werelderfgoed en daarmee een beperkt risico betekenen voor het behoud van de Outstanding Universal Value (OUV)." En dat "twee van de drie kernkwaliteiten ongewijzigd blijven. Op één van de kernkwaliteiten, te weten het militaire systeem, vindt aantasting plaats." De aantasting van het fort wordt met name veroorzaakt door de bouw van de ondergrondse parkeergarage, aldus de HIA.

Op pagina 42 en 43 van de HIA is een tabel opgenomen waarin de veranderingen ten opzichte van de kernkwaliteiten in een tabel opgenomen zijn met een duiding van het effect daarvan. Hierin wordt aangegeven dat op de kernkwaliteiten Hoofdverdedigingslijn en Watersysteem in het geheel geen veranderingen plaatsvinden en dat op de kernkwaliteit Militair systeem minimale tot kleine veranderingen plaatsvinden met een neutraal, gering of matig effect. Het vergraven van de wallichamen wordt aangemerkt als aantasting van de gaafheid, de beoogde starttoren als negatief voor de leesbaarheid, tevens wordt op het aspect 'beleving' aangegeven dat de beleving van de oorspronkelijke situatie aangetast wordt.

Integriteit en authenticiteit
De vraag is nu of er daadwerkelijk van aantasting van de kernkwaliteit 'militair systeem' gesproken kan worden. Allereerst is het de vraag of de genoemde aanpassingen op het forteiland zelf wel zien op de kernkwaliteit van het 'militair systeem'. Bij die kwaliteit gaat het immers meer om het militaire stelsel en de positie van de forten en andere elementen daarbinnen. Deze onderdelen van het systeem moeten ruimtelijk herkenbaar en beleefbaar blijven als onlosmakelijke onderdelen van het stelsel. Op het niveau van de bebouwing zelf kan alleen sprake zijn van aantasting van de kwaliteit van het militaire systeem als de landschappelijke/ruimtelijke positie en/of de herkenbaarheid op het niveau van het systeem (de 'externe' kwaliteit) in het geding is. Interventies op het 'interne' niveau van het forteiland zelf moeten beoordeeld worden vanuit de monumentwaarden zoals die vastgelegd zijn in het rijksmonumentenregister. Of interventies acceptabel zijn wordt beoordeeld door de RCE en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze aantasting zou veroorzaakt worden door het vergraven van de wallichamen en "enkele minimale veranderingen met beperkte betekenis voor de kernkwaliteiten". Verder lijkt het erop dat in de beoordeling op deze criteria in de HIA niet zozeer is uitgegaan van de huidige, al sterk gemankeerde situatie maar van de oorspronkelijke situatie. Wij bezien dit nadrukkelijk mede vanuit de huidige situatie, waar al sprake is van vergaande negatieve ontwikkelingen uit het verleden.

Integriteit
Wat betreft de integriteit is naar ons oordeel juist in de huidige situatie op beide criteria (compleetheid en gaafheid) sprake van vergaande eerdere aantastingen. De afbeeldingen in het vervolg laten de ontwikkeling in de tijd zien alsmede de huidige situatie.



Situatietekening nieuwe toestand uit 1905. Te zien is dat de gehele gracht voorzien was van een dijk, terwijl tegenwoordig de gracht in verbinding staat met de aangrenzende plas.

Bron: archief www.stelling-amsterdam.



Luchtfoto uit 1907 tijdens of vlak na de aanleg van het fort, de twee geschutsplaatsen bij de hefkoepels op de uiterste punten van het eiland zijn ook al aangelegd

Bron: Nederlands Instituut voor Militaire Historie



Luchtfoto uit 1920-1930 nader ingezoomd op het fort. De foto laat goed zien dat bestrating is aangelegd tot aan de buitenzijden van de opgaande gevel van het hoofdgebouw, de rest van het eiland is voorzien van gras. Alhoewel de hoofd-vorm van het fort symmetrisch is, is de aanleg van wallen en geschuts-emplace-menten dat niet.

Bron: Nederlands Instituut voor Militaire Historie



Luchtfoto van het Fort bij Kudelstaart omstreeks 1980

Bron: Noord-Hollands Archief



Luchtfoto van Fort Kudelstaart in 2020 (dat is ongeveer de huidige situatie), gezien richting de Westeinderplassen in zuidwestelijke richting (Masterplan Zeilfort Kudelstaart)



Luchtfoto van Fort Kudelstaart in 2020 (dat is ongeveer de huidige situatie), gezien in noord-oostelijke richting (Masterplan Zeilfort Kudelstaart)



Luchtfoto uit de beginperiode van het fort.

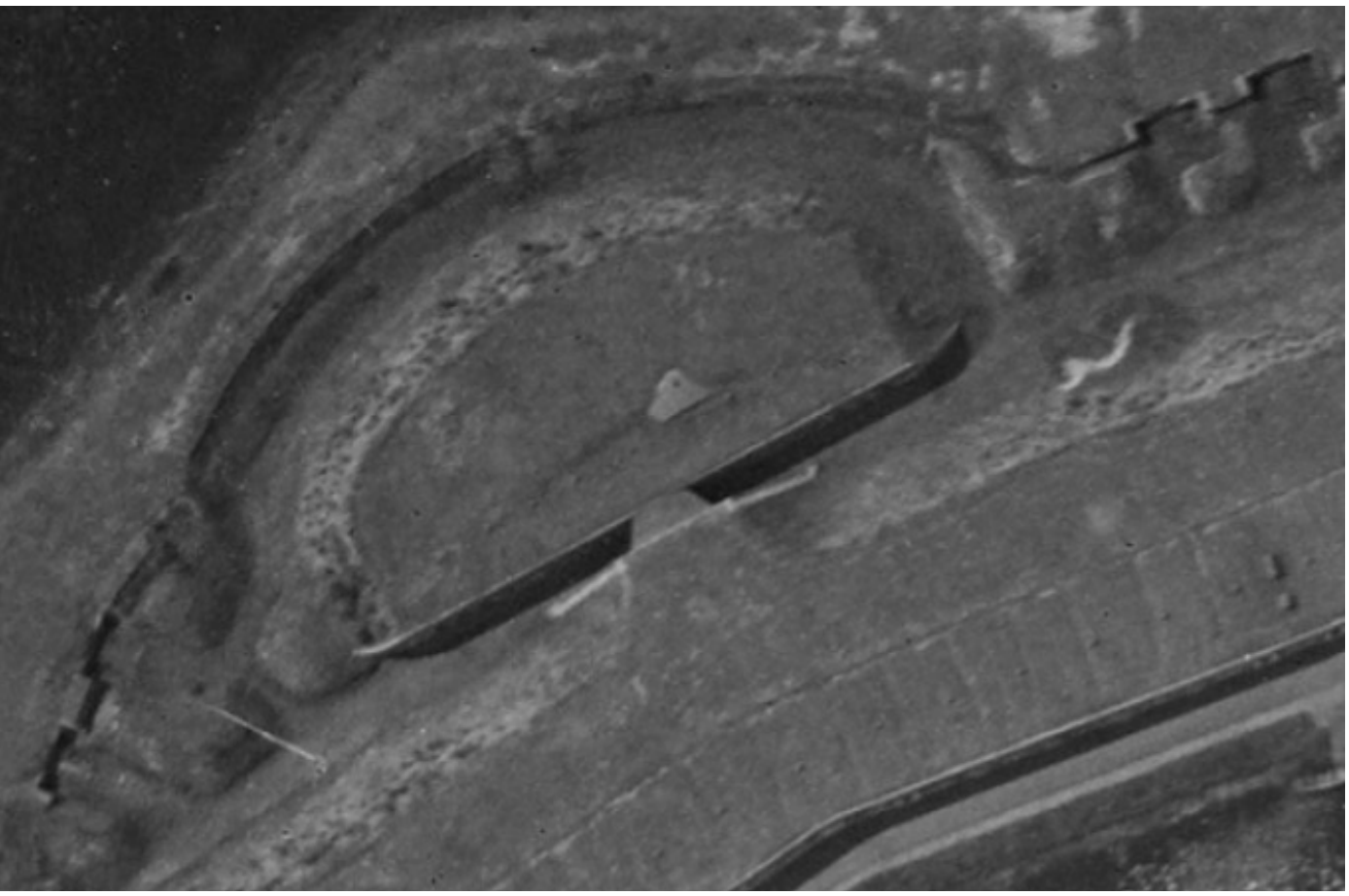
Te zien is dat het fort conform bouwtekening is uitgevoerd.

Opvallend is de asymmetrische inrichting van de terrepleinen.



Recente luchtofoto bestaande toestand.

Hier zijn de wijzigingen te zien in de profilering van de taluds en de inrichting van de ruimtes tussen de bouwkundige onderdelen van het fortcomplex.



Boven: Uitsnede historische luchtfoto omstreeks 1925.

Onder: luchtfoto 2021. In de huidige situatie zijn de taluds en tussenruimtes flink gewijzigd ten opzichte van de historische situatie .

Bron: nimh/master-plan 2021



De afbeeldingen (zie ook de foto's in Bijlage 2) laten zien dat op dit moment bepaald niet gesproken kan worden van een complete en gave situatie als die vergeleken wordt met de oorspronkelijke situatie. Wat betreft het criterium Compleetheid zien wij dat realisatie van het plan juist weer elementen terugbrengt die verloren zijn gegaan (o.a. het kanon). Het belangrijkste is dat de wallichamen vrijwel de oorspronkelijke contouren terugkrijgen. Ten aanzien van het criterium Gaafheid zien we dat realisatie van het plan de oorspronkelijke militaire gedaante van het forteiland in grote mate herstelt, dat geldt voor de wallichamen maar zeker ook voor de buitenruimte: de contouren van de terrepleinen, de oorspronkelijke inrichting en verhardingsmaterialen, de beschoeiing en de begroeiing die teruggrijpen op het oorspronkelijke ontwerp. Hierdoor worden de aanvals- en verdedigingslijnen ook weer hersteld. Als we de huidige gemankeerde situatie leggen naast de beoogde nieuwe situatie zien we een veel gaver beeld van het forteiland als militair element in het systeem van De Stelling.

Authenticiteit
Door alle hiervoor reeds aangegeven wijzigingen zijn de *Vorm* en het *Ontwerp* van het forteiland niet meer zoals ze in de oorspronkelijke situatie waren. Met name in de inrichting en de begroeiing zijn de nu waar te nemen materialen, bomen en beschoeiing niet meer oorspronkelijk. Het *Gebruik* en de *Functie* van het forteiland zijn niet oorspronkelijk, maar dat is al lange tijd niet meer zo. Dat geldt overigens ook voor de Fortwachterswoning en de Artillerieloods die zich aan de Kudelstaartseweg bevinden, tegenover het forteiland, iets ten zuidoosten van de toegang naar het eiland. De Fortwachterswoning is volledig herbouwd en is nu een particulier woonhuis. De loods is aan de buitenzijde wel grotendeels authentiek maar thans in gebruik als kantoor en atelier.

De *Beleving* van het forteiland als onderdeel van een militair systeem heeft ernstig te lijden gehad onder de wijzigingen op het eiland. Op de aspecten vorm, ontwerp, materialen en beleving zien we alleen maar grote verbeteringen ontstaan: de grond, de verharding, de materialen, de boom- en plantsoorten waarvoor gekozen wordt; ze zijn juist allemaal conform de keuzes van destijds. En juist om de authenticiteit te waarborgen wordt een extra verdiepte parkeergarage aangelegd, daarvoor worden kosten noch moeite gespaard.

Wij kunnen ons vanuit deze overwegingen niet vinden in het oordeel dat de ontwikkeling een aantasting betekent van de kernkwaliteit 'Systeem van militaire elementen' zoals bedoeld in de SOUV. Naar onze mening is juist sprake van herstel van het militaire karakter en beeld. We sluiten ons aan bij de constatering dat de andere twee kernkwaliteiten niet beïnvloed worden door het plan.

Behoud door ontwikkeling
In de HIA is het aspect gaafheid zeer eng gehanteerd, waarbij naar onze mening, te weinig uitgegaan is van de huidige situatie en de aantastingen van vorm en ontwerp in het verleden. Een dergelijke enge interpretatie van gaafheid (een ingreep in de bestaande materie is een aantasting) zou eigenlijk betekenen dat, gelet op de POV, in de provincie Noord-Holland geen enkele ontwikkeling mogelijk zijn waarbij sprake is van interventies. Dat verhoudt zich geenszins tot het credo 'behoud tot ontwikkeling' dat ook bij de extreem hoge erfgoedwaarden die bij Werelderfgoed aan de orde zijn, gehanteerd moet kunnen worden. Er moet ruimte zijn voor ontwikkeling, maar dat wel op een behoedzame en zorgvuldige manier, dat vraagt om expertise, om onderbouwde afwegingen. In dit geval is daar wat ons betreft zeker sprake van. Het is goed om erbij stil te staan dat heel wat gerealiseerde en gewaardeerde herbestemmingsprojecten niet meer mogelijk zouden zijn als de plannen beoordeeld zouden zijn zoals dat in de HIA Fort Kudelstaart is gebeurd. Bij een aantal daarvan is eveneens sprake van (tijdelijk of permanent) afgegraven wallichamen.

De casus Fort Kudelstraart wijst op een problematiek die breder speelt. Ook bij andere actuele ontwikkelingen binnen het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies komt de vraag naar voren of de leidraad van ICOMOS, die gebruikt wordt bij het opstellen van HIA's zich wel voldoende verhoudt tot de Nederlandse context, waarin de visie op de omgang met cultureel erfgoed samen te vatten is als 'behoud door ontwikkeling'. Met andere woorden: hoe kijken we naar (de effecten op) de kernkwaliteiten door de bril van het Nederlandse erfgoedbeleid en de visie op de omgang met zeer waardevol erfgoed zoals we die op basis daarvan hanteren?

In de beoordelingsmethodiek wordt een interventie in de bestaande materie al snel als een aantasting beschouwd, het is de vraag of de kernkwaliteit, die vaak ziet op een ander schaalniveau (oorspronkelijke functie, vorm en ontwerp, object als onderdeel van een ensemble of structuur, landschappelijke inbedding e.a.) hierdoor

wel beïnvloed wordt. Interventies kunnen ertoe leiden dat de kernkwaliteiten op dat schaalniveau juist versterkt, hersteld en beter beleefbaar worden. Noodzakelijke interventies hoeven dan niet per se als aantasting van de kernkwaliteit te worden beoordeeld. Er is natuurlijk wel sprake van aantasting wanneer ingegrepen wordt in bouwhistorisch, archeologische, aardkundige of andere cultuurhistorische bijzondere waarden.

Het is belangrijk om de methode van ICOMOS (*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*, ICOMOS, januari 2011) op een manier te interpreteren die passend is bij de Nederlandse situatie en praktijk, waarin 'behoud door ontwikkeling' en belangrijk uitgangspunt is. De *Guidance* van ICOMOS bevat daartoe ook een uitnodiging in artikel 2-1-3, waar staat: *"There are many ways of assessing impact on heritage assets, some formalised in law, some very technical and sophisticated, others less so. This guidance sets down some principles and options. But whatever route is chosen, the assessment must be "fit-for-purpose" – suitable for the World Heritage property and for the changes proposed, and suitable to the local environment. It must provide the evidence on which decisions can be made in a clear, transparent and practicable way."*

Reflectie op Technical Review ICOMOS
In juli 2022 heeft ICOMOS een 'technical review' opgesteld waarin zij een kritische reflectie geeft op de HIA voor het Zeilfort Kudelstaart. ICOMOS is van mening dat de beoordeling beduidend negatiever zou moeten zijn. Ze is van mening dat de HIA zich te veel beperkt tot het Fort Kudelstaart op zichzelf en te weinig op het fort als onderdeel van het Werelderfgoed als geheel. ICOMOS is verder van mening dat de ingrepen dusdanig ambitieus en vergaand zijn dat het plan de authenticiteit van het Forteiland lijkt te bedreigen.

Wat betreft het eerste aspect is moeilijk te vatten waarop ICOMOS baseert dat de ontwikkeling van het Zeilfort de collectieve waarden en betekenis van de Stelling van Amsterdam/Hollandse waterlinies negatief zou beïnvloeden. Zoals hiervoor betoogd zal het plan naar ons oordeel de beleving van Fort Kudelstaart als onderdeel van het militaire landschap en het militaire systeem juist versterken, niet alleen in de ruimtelijke beleving maar ook omdat het verhaal van het Fort, als onderdeel van de Stelling, verteld en beleefbaar gemaakt wordt. Dat de militaire functie er niet meer is, dat is een onomkeerbaar iets (gelukkig). Belangrijk is dat een nieuwe bestemming het karakter van het Fort als onderdeel van een militair stelsel niet wegpoetst. In het masterplan voor het Zeilfort is naar onze mening juist het dna van het Fort als uitgangspunt genomen. Het niet aanwezig laten zijn van auto's op het Fort draagt onzes inziens aanzienlijk bij aan het behoud van het beeld van het militaire forteiland. Dat geldt ook voor het verwijderen van niet passende begroeiing en verharding op het eiland.

Ten aanzien van de beoordeling van de ingrepen op het Forteiland zelf houdt de review van ICOMOS naar onze maning te weinig rekening met de huidige toestand van het aanzienlijk gemankeerde forteiland. De indruk wordt gewekt dat op dit moment nog sprake is van een vergaand intacte situatie en dat is bepaald niet het geval. Het lijkt erop dat ICOMOS zich geen beeld heeft gevormd van de situatie ter plekke. Ook is duidelijk dat geoordeeld is op basis van een onvoldoende beeld van het masterplan, dat inmiddels natuurlijk ook aanzienlijk verbeterd is. Dat is op zich begrijpelijk, omdat de HIA waarover geoordeeld wordt, ook uitging van het masterplan van 2020. ICOMOS heeft het bijvoorbeeld op kritische toon over de essentie van zichtlijnen vanuit en naar het fort, terwijl dit in het Masterplan juist een belangrijk vertrekpunt is. Mogelijk houdt dit verband met de beoogde starttoren, die inmiddels geen onderdeel meer is van het plan. Vreemd is ook de opmerking dat het beplantingsontwerp a-historisch zou zijn, terwijl uitgangspunt juist is om het Fort te ontdoen van niet bij het oorspronkelijke militaire karakter passende begroeiing te ontdoen en weer een historisch passende terreininrichting en begroeiing terug te brengen.

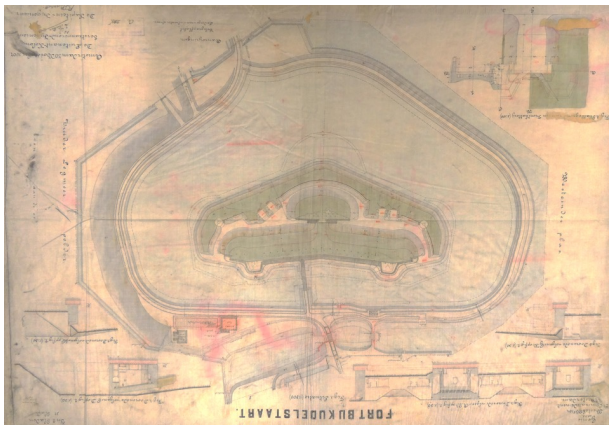
Waar het gaat om interventies in de bebouwing en de buitenruimte zijn er deskundige adviesorganen die met specialistische en hoogwaardige kennis en expertise kunnen oordelen over de vraag of deze zich voldoende verhouden tot de monumentwaarden van het als rijksmonument beschermde geheel. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseren de gemeente hierover. Zij zijn zich bij uitstek bewust van de kwaliteiten van het Fort Kudelstaart op zich en in de context van de Stelling van Amsterdam als geheel. Bovendien is het de vraag of de kernkwaliteiten zoals geformuleerd in de OUV wel zien op dit niveau van 'interne' waarden en interventies, wij denken van niet. Die kernkwaliteiten hebben betrekking op de samenhangende waarden van de Stelling van Amsterdam: het militaire systeem, het militaire landschap, het watermanagementsysteem dat functioneel gerelateerd is aan het militaire stelsel. Op dat 'externe' niveau verandert er ruimtelijk nauwelijks iets en wat betreft de beleving wordt de situatie juist versterkt.

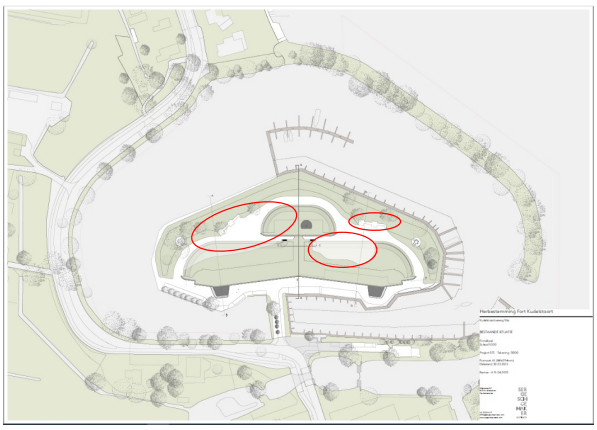
De review van ICOMOS geeft ons geen aanleiding om ons oordeel over de vraag of het plan voor het Zeilfort een aantasting zou zijn van de kernkwaliteiten aan te passen.

9. Tast het plan Zeilfort Kudelstaart de kernkwaliteit militair systeem aan?

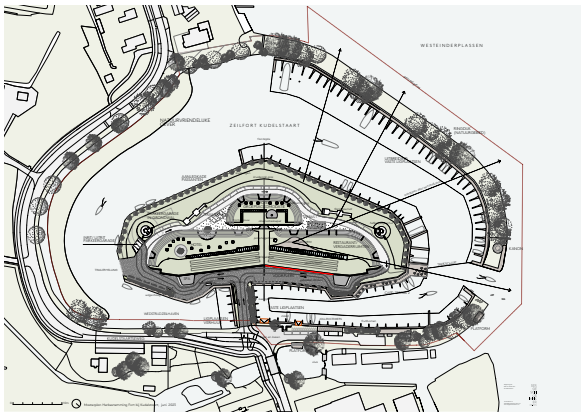
In deze paragraaf laten we een en ander nog eens de revue passeren en geven we ons eigen oordeel, los van de HIA.

Eerdere ontwikkelingen op het eiland van Fort Kudelstaart hebben geleid tot de nodige aantastingen van de kernkwaliteit 'militair systeem', op de aspecten integriteit en authenticiteit (ervan uitgaande dat deze kwaliteit ook ziet op individuele forten (en niet alleen op het systeem van forten, wat op zich nog best voor discussie vatbaar is). Door alle betrokken partijen (en ook in de HIA) wordt erkend dat realisatie van het plan aanzienlijke positieve effecten zal hebben op de beleving van het forteiland Kudelstaart als onderdeel van het militaire systeem van De Stelling van Amsterdam, waarvan het onderdeel uitmaakt: bij de vormgeving en inrichting van het forteiland wordt teruggegrepen op de oorspronkelijke situatie: de contouren van de wallichamen worden hersteld, de buitenruimtes worden weer vergaand ingericht zoals dat oorspronkelijk het geval was, niet passende verharding en begroeiing verdwijnen, de beschoeiing wordt hersteld: het gaat straks weer daadwerkelijk als militair fort beleefd worden, nu ervaart men het vooral als een groen eiland, waarvan de bijzondere geschiedenis en de relatie met de Stelling van Amsterdam niet meer evident zijn.









Na de realisatie wordt het fort geëxploiteerd op zo'n manier dat veel bezoekers er kennis van kunnen nemen, door er te verblijven, aan te meren, rond te wandelen én door de museale presentatie te bekijken, waar de historische context van het forteiland, de Stelling van Amsterdam en het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies verteld en getoond wordt.

Dit alles herstelt en bevordert juist de integriteit en authenticiteit en zeker ook de beleving. Het Fort wordt teruggezet in de oorspronkelijke kracht en er wordt een duurzame basis gelegd voor gebruik en instandhouding.

Linksboven het oorspronkelijke ontwerp van 1905. Linksonder de huidige situatie waar de eerste aantastingen goed zichtbaar zijn, o.a. de ontgraven en verzakte delen van de wallichamen (rood omcirkeld), rechtsboven nog eens de huidige situatie uitgetekend. Rechtsonder het ontwerp voor het Zeilfort, te zien is dat dit leidt tot vergaand herstel naar de oorspronkelijke situatie.

Om het beoogde resultaat te bereiken kunnen (tijdelijke) interventies niet achterwege blijven. We zijn ons er als erfgoedprofessionals meer en meer van bewust: in de Nederlandse situatie is behoud onmogelijk zonder ontwikkeling. Interventies zijn dus nodig om de technische conditie op te krikken, verloren gegane kwaliteiten terug te brengen, om het Fort veilig en toegankelijk te maken, om de belevingswaarde te vergroten en om aan functionele eisen tegemoet te komen. Dit vraagt om enkele meer bescheiden interventies maar ook om een forse ingreep, namelijk het realiseren van parkeercapaciteit. Om te voorkomen dat het eiland vol blik komt te staan (wat de authentieke beleving wel zeer zou schaden) wordt er een ondergrondse parkeergarage aangelegd. Daarvoor moet eerst ontgraven worden, dat is echter een tijdelijke situatie, de wallichamen worden teruggebracht en zelfs gereconstrueerd waar ze eerder verdwenen en verzakt zijn. De garage zelf is permanent: het bestaan van de ondergrondse volume heeft echter geen invloed op de beleving van het fort als militair object en onderdeel van een militair systeem. Dat zou met veel auto's op maaiveld wel het geval zijn.

Het is een noodzakelijke interventie (alternatieven zijn onderzocht maar niet gevonden), maar is het een aantasting van de kernkwaliteit?
Naar onze mening niet. De positie van het fort binnen het systeem en het landschap van De Stelling van Amsterdam verandert niet. Er is ook geen aantasting van de beleving van het fort als militair erfgoedobject/-terrein, die beleving wordt alleen maar versterkt. Het afgraven en later (deels) terugbrengen van grond zien wij niet als aantasting van de kernkwaliteit van het militaire systeem, maar als een tijdelijke interventie waarbij geen bijzondere waarden verloren gaan. De aanwezige duingrond kwam van elders en heeft geen historische relatie met de plek. De materie in kwestie (de grond) heeft geen bijzondere bouwhistorische of archeologische waarde die bepalend is voor het monument.

De nulsituatie is bepaald niet gaaf, de nieuwe situatie zal een veel gaver beeld geven van waar het bij een militair systeem in wezen om gaat: het militaire aanzien en de vorm die daarbij hoort (in dit geval een Model-A-fort). De gaafheid wordt o.i. bepaald door de gaafheid van de constructie en het beeld, en die worden oorspronkelijker dan ze in de huidige situatie zijn. Van al het blik dat toegang moet krijgen tot het fort ga je straks zo goed als niets zien: hoe positief is dat voor een authentieke beleving van het militaire, besloten karakter van het forteiland? Er kan derhalve naar onze mening niet van aantasting van de kernkwaliteit militair systeem gesproken worden.

Als we een en ander bezien vanuit de kernkwaliteiten zoals ze zijn beschreven in de *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie* van de provincie, dan gaat het om de vraag of de beoogde ontwikkeling (citaat):

> *" - Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel schaadt, bestaande uit:*
>
> *- Een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;*
> *- Sluizen en voor- en achterkanalen;*
> *- De forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;*
> *- Inundatiegebieden;*
> *- Voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);*
> *- De landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten;*
>
> - *De relatief grote openheid schaadt;*
> - *De groene en relatief stille ring rond Amsterdam aantast."*

De eerste kernkwaliteit ziet nadrukkelijk op het 'geheel', op het stelsel van dijken, watergangen, forten, inundatiegebieden, schootsvelden, en op de landschappelijke inpassing van de militaire objecten en hun slechte zichtbaarheid. De ontwikkeling van het Zeilfort heeft geen invloed op dit stelsel, het heeft alleen betrekking op het forteiland zelf. De bouw van een start-/uitkijktoren voor vaarwedstrijden kan strijdig zijn met het verborgen karakter van de forten van De Stelling van Amsterdam, omdat een start-/uitkijktoren juist de aanwezigheid van het fort markeert. Nu besloten is af te zien van de eerder beoogde starttoren, zien wij geen aantasting op deze kernkwaliteit.

De openheid rond het Fort Kudelstaart wordt niet aangetast, er komt geen bebouwing die de openheid vermindert. Hoewel de exploitatie mikt op een aantrekkelijk programma dat veel bezoekers trekt, zal dit, gezien de aard van de activiteiten, geen negatieve invloed hebben op het groene karakter en het geluidsvolume binnen de uitgestrekte ring rondom Amsterdam. Als we dus sec kijken naar de kernkwaliteiten waar de provinciale verordening op ziet, dan zien wij geen aantasting daarvan.

Samengevat: wij kunnen de constatering in de HIA dat sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten zoals benoemd in de SOUV niet onderschrijven. Ook als we het plan toetsen aan de kernkwaliteiten zoals beschreven in de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zien wij geen aanleiding om aantasting te vrezen.

In het geval van het plan voor Zeilfort Kudelstaart is naar onze mening sprake van een goed onderbouwd en doordacht ontwerp waar de fysieke cultuurhistorische waarden en de historische belevingskwaliteit juist leidend zijn geweest. Er zijn interventies nodig om dit mogelijk te maken ('behoud dor ontwikkeling'), maar ze zijn van tijdelijke aard. De beoogde ontwikkeling leidt, gezien de huidige staat van ongewijzigde veranderingen en verval niet tot nieuwe aantastingen, het maakt juist eerdere aantastingen ongedaan. De kans voorbij laten gaan die het plan hiertoe biedt, dát zou juist een verdere aantasting van de kernkwaliteit betekenen.

Bronnen en verantwoording

- Uitspraak Raad van State, Afdeling Bestuursrecht, inzake bestemmingsplan Fort Kudelstaart, 28 december 2022 (kenmerk ECLI:NL:RVS:2022:3970)
- Arcadis (2021). Heritage Impact Assessment Ondernemingsplan Fort Kudelstaart, in opdracht van Provincie Noord-Holland
- Koepelnotitie Masterplan Zeilfort Kudelstaart, Serge Schoenmaker/Martijn de Liefde, juni 2023
- Bestemmingsplan Fort Kudelstaart, vastgesteld 3 december 2020, gemeente Aalsmeer
- Gewijzigd Bestemmingsplan Fort Kudelstaart, vastgesteld 2 december 2021, gemeente Aalsmeer
- SOUV De Stelling van Amsterdam, UNESCO
- Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties, ICOMOS, januari 2011
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Titel 2.13 (1 oktober 2012) met Bijlage 8 (Kernkwaliteiten van de erfgoe-deren van uitzonderlijke universele waarde)
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), 7 juni 2019
- Provinciale Omgevingsverordening (POV) NH2020, 17 november 2020
- Inspraakbrief RCE raadsvergadering 16 november 2021
- Verslagen na locatiebezoeken Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 29 mei 2020 en 3 juni 2022
- Verslag Kruimel Expertsessie Zeilfort Kudelstaart, Erfgoed Expert Team, 6 april 2023
- Preadvies RCE in het kader van de omgevingsvergunningprocedure Zeilfort Kudelstaart, Ref. 1293073
- Reactie Provincie Noord-Holland op het Voorlopig Ontwerp Masterplan Zeilfort Kudelstaart, 30 juni 2022 (kenmerk 1856856/1856858)
- Provincie Noord-Holland, https://www.stellingvanamsterdam.nl

Bijlagen

Bijlage 1

SOUV DE Stelling van Amsterdam

Samenvatting SOUV Stelling van Amsterdam
The Stelling van Amsterdam (Defence Line of Amsterdam) is a complete ring of fortifications extending more than 135 km around the city of Amsterdam. Built between 1883 and 1920, the ring consists of an ingenious network of 45 forts, acting in concert with an intricate system of dikes, sluices, canals and inundation polders, and is a major example of a fortification based on the principle of temporary flooding of the land. Since the 16th century, the people in the Netherlands have used their special knowledge of hydraulic engineering for defence purposes. The area around the fortifications is divided into polders, each at a different level and surrounded by dikes. Each polder has its own flooding facilities. The depth of flooding was a critical factor in the Stelling's success; the water had to be too deep to wade and too shallow for boats to sail over. Water levels were maintained by means of inlet sluices and barrage sluices. Forts were built at strategic locations where roads or railroads cut through the defence line (accesses). They were carefully situated at intervals of no more than 3500 m, the spacing being determined by the range of the artillery in theforts. The earlier ones were built of brick, the later of massed concrete.

The land forts have an important place in the development of military engineering worldwide. They mark the shift from the conspicuous brick/stone casemated forts of the Montalembert tradition, in favour of the steel and concrete structures that were to be brought to their highest level of sophistication in the Maginot and Atlantic Wall fortifications. The combination of fixed positions with the deployment of mobile artillery to the intervals between the forts was also advanced in its application.

Criterion (ii): The Stelling van Amsterdam is an exceptional example of an extensive integrated European defence system of the modern period which has sur-vived intact and well conserved since it was created in the late 19th century. It is part of a continuum of defensive measures that both anticipated its construc-tion and were later to influence some portions of it immediately before and after World War II.

Criterion (iv): The forts of the Stelling are outstanding examples of an extensive integrated defence system of the modern period which has survived intact and well conserved since it was created in the later 19th century. It illustrates the transition from brick construction in the 19th century to the use of reinforced con-crete in the 20th century. This transition, with its experiments in the use of concrete and emphasis on the use of unreinforced concrete, is an episode in the his-tory of European architecture of which material remains are only rarely preserved.

Criterion (v): It is also notable for the unique way in which the Dutch genius for hydraulic engineering has been incorporated into the defences of the nation's capital city.

Integrity
The Stelling van Amsterdam and its individual attributes are a complete, integrated defence system. The defence works have not been used for military purpos-es for the past four decades. As the surrounding area was a restricted military zone for many decades, its setting has been preserved through planning develop-ment control, although it could in the future be vulnerable to development pressures.
The ring of forts make up a group of connected buildings and other structures whose homogeneity and position in the landscape have remained unchanged and distinguishable in all its parts. They form the main defence line together with the dikes, line ramparts, hydraulic properties, forts, batteries and other military
buildings, and the structure of the landscape.

Authenticity
The fortifications have been preserved as they were designed and specified. The materials and building constructions used have also remained unchanged. Repair in arrears applies in some cases. No parts of the Stelling have been reconstructed. The Outstanding Universal Value is expressed in the authenticity of the design (the typology of forts, sluices, batteries, line ramparts), of the specific use of building materials (brick, unreinforced concrete, reinforced concrete), of the workmanship (meticulous construction apparent in its constructional condition and flawlessness), and of the structure in its setting (as an interconnected military functional system in the human-made landscape of the polders and the urbanised landscape).
The Stelling van Amsterdam is a coherent human-made landscape, one in which natural elements such as water and soil have been incorporated by humans into a built system of engineering works, creating a clearly defined landscape.

Bijlage 2 - Afbeeldingen huidige situatie Fort Kudelstaart







Van boven met de klok mee: zicht op het forteiland vanuit het zuiden, vanaf de Kudelstaartseweg; vanuit het oosten gezien; vanuit het zuidoosten gezien. Door het opgaande groen, bosschages en een traditionele beschoeiing is het niet duidelijk dat het hier gaat om een forteiland









Van linksboven met de klok mee: zicht op de toegangsdam; hijsinstallatie nabij de keelkazemat; hellingbaan tbv het te water laten van boten; doorzicht vanaf oostelijke keel- kazemat richting fortgracht






Van linksboven met de klok mee: weg richting het terreplein; zicht vanaf zuidoostelijke punt eiland richting hoofdgebouw; betegeld pad aan de zuidoostelij-ke rand van het eiland; betegeld pad aan de oostelijke rand van het eiland





Van linksboven met de klok mee: recreatieve strook aan de zuidelijke rand van het eiland; doorsteek richting het frontgebouw; zuidelijk terreplein met links een geschutsemplacement







Van linksboven met de klok mee: recreatieve strook aan de zuidwestelijke rand van het eiland; zicht op uitgevlakte groenstrook en rechts een betegeld pad richting het noordelijke terreplein; gezien vanaf de westelijke voormalige geschutskoepel in de richting van het noordelijke terreplein







Van boven met de klok mee: jachthaven en doorkijk richting de westeinderplassen (*coupure in conrescarp*); westelijke punt van het forteiland gezien richting terreplein; westelijke punt van het forteiland gezien richting keelzijde fort



Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Aalsmeer
Maarten Wilschut en Rachid Maachou
020-540 49 11
m.wilschut@amstelveen.nl
r.maachou@amstelveen.nl

Opdrachtnemer
Hylkema Erfgoed BV
Ben Verfürden
Mariahoek 4
3511 LD Utrecht
030-232 88 66
info@hylkemaerfgoed.nl

Product
Adviesrapport beoordeling plan
Zeilfort Kudelstaart aan de
kernkwaliteiten van
De Stelling van Amsterdam
Projectnummer: 23.099.06
Versie: 07-11-2023

Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalsmeer
Postbus 253
1430 AG AALSMEER

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J. Dam

BEL/RO

Telefoonnummer +31235145123

jolanda.dam@noord-holland.nl

Verzenddatum

Kenmerk

2108558/2127864

Uw kenmerk

Betreft: Vooroverlegreactie Bestemmingsplan Fort Kudelstaart 2024

Geacht college,

Wij hebben kennisgenomen van het voorontwerp Bestemmingsplan Fort Kudelstaart 2024.

Wij onderschrijven uw conclusie dat, gelezen de toelichting op het bestemmingsplan en het rapport ‘Fort bij Kudelstaart, beoordeling van het plan Zeilfort Kudelstaart aan de hand van het kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam’ van Hylkema Erfgoed, er gezien de huidige situatie waarin het fort nu verkeerd geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Wij constateren dat met de aanscherping van de planregels de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten van het erfgoed voldoende is geborgd. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden van Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland.

Succes met de verdere planafhandeling.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Mw. S. van der Meij

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

Inspraak Commissie Ruimte Beeldvormend, 21 november 2023

Geachte commissieleden, en inwoners van Kudelstaart en Aalsmeer,

Als voorzitter van de Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart wil ik graag benadrukken dat onze stichting positief staat tegenover een passende invulling voor Fort Kudelstaart. Daarom strijden wij, met succes, al ruim 5 jaar tegen het megalomane Zeilfort-plan. Wij zijn er van overtuigd dat het mogelijk is, om met de gemeente Aalsmeer tot een passende toekomst voor het fort te komen.

Het is spijtig te constateren dat het College, ondanks alle beschikbare feiten, toch door blijft gaan op haar eenmaal ingeslagen weg. Het Zeilfort-plan is, op enkele details na, vrijwel onveranderd. Dit betekent dat de straks volgende presentatie het begin markeert van wederom een jarenlange bestemmingsplanprocedure, die zal eindigen bij de Raad van State.

De gemeente Aalsmeer heeft aan bureau Hylkema Erfgoed gevraagd om, ik citeer, *"een onafhankelijk oordeel te vellen over de vraag óf er wel voldoende aanleiding is om te spreken van aantasting van de betreffende kernkwaliteit van het Werelderfgoed als het plan Zeilfort Kudelstaart gerealiseerd wordt."*
Deze rapportage is samengevat in de presentatie die u straks kunt volgen.

Hylkema Erfgoed is inmiddels een oude bekende inzake de procedures met het fort. In opdracht van Zeilfort Kudelstaart BV is dit bureau al twee keer eerder gevraagd om de besluiten van de gemeenteraad te onderbouwen. Namelijk bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan Fort Kudelstaart en het herstelbesluit. In beide gevallen is gebleken dat Hylkema haar opdracht niet goed heeft uitgevoerd.

Nu waagt Hylkema een nieuwe poging. Maar, gezien de eerdere betrokkenheid en belangen, is er geen enkele sprake van onafhankelijk onderzoek. En, gezien de eerder behaalde resultaten in de Raad van State procedure, geen bureau waar u op kunt rekenen.

Hylkema Erfgoed meent het beter te weten dan Arcadis, die in opdracht van de Provincie Noord-Holland een Heritage Impact Assessment heeft gemaakt. En meent het ook beter te weten dan ICOMOS, het officiële adviesorgaan van UNESCO. Heel bijzonder, want ICOMOS is de enige onafhankelijke en toonaangevende autoriteit op dit gebied, en hun oordeel is u bekend.

Het Zeilfort-plan is vrijwel onveranderd. Het nieuwe bestemmingsplan is in feite niets anders dan "oude wijn in nieuwe zakken". Dit is niets anders dan een zeer doorzichtige poging om u zand in de ogen te strooien, om u te laten geloven dat het Zeilfort-plan nu opeens geen aantastingen aan de UNESCO kernkwaliteiten veroorzaakt.

Laat u niet verblinden door de presentatie.

Stichting Werkgroep Fort Kudelstaart
info@fortkudelstaart.com

STICHTING
WERKGROEP FORT KUDELSTAART

Kudelstaartseweg 97
1433 GB Kudelstaart
info@fortkudelstaart.com
www.fortkudelstaart.com
KvK 76304892

Oplegnotitie Presentatie Beeldvormende Commissie

Onderwerp	Nieuw planproces bij ruimtelijke initiatieven en projecten
Portefeuillehouder	Wethouder Kabout
Toelichting:	1. **Doel:** Doel van de presentatie is het informeren van de raad over de veranderingen in het werkproces voor ruimtelijke initiatieven en projecten. 2. **Introductie:** Directe aanleiding is de invoering van de Omgevingswet en het nieuwe participatiebeleid. Met het nieuwe werkproces gaan we de komende periode experimenteren. Voor nu vraagt dit geen raadsbesluit. 3. **Spreker(s):** Sprekers zijn Jeroen Adolfse (adviseur ruimtelijke regie) en Niels Wendel (planningsadviseur). 4. **Bijlage(n):** Presentatie nieuw planproces bij ruimtelijke initiatieven en projecten.

Gemeente Aalsmeer



Richtinggevend planproces

- Ruimtelijke initiatieven en projecten
- Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

- 21 november 2023

Gemeente Aalsmeer



Waarom een aangepast planproces?

- Omgevingswet (omgevingsvergunningen van 26 naar 8 weken)
- Participatie / vroegtijdig betrekken van de omgeving
- Initiatieven kwamen via verschillende kanalen binnen

Gemeente Aalsmeer



Wat verandert er

- Wijzigen met name in de initiatieffase
- Initiatieven komen via één loket binnen in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)
- Ambtelijk advies op basis van staand beleid
- Participatie aan de voorkant door initiatiefnemer
- Ruimte voor een gesprek met de gemeenteraad
- Gemeente toetst de participatie. College bepaalt op basis van beleid en uitkomsten participatie of het initiatief wenselijk is
- Daarna kan een project worden opgestart om de haalbaarheid te onderzoeken
- Startnotitie wordt Projectnota
- Werk bij omgevingsvergunningen verschuift naar voortraject
- Werken met omgevingstafels, waar nodig inclusief ketenpartners (brandweer, politie, waterschap, provincie, etc)

Richtinggevend werkproces bij grotere particuliere initiatieven en rol gemeenteraad



1 Initiatief met participatieplan

2 Concept Beleidstoets
Scan op het initiatief en meegeven beleids- en participatiekaders aan initiatiefnemer.

3 Participatie
Door initiatiefnemer.
Initiatiefnemer maakt een participatieverslag.

4 Evt. Raadscommissie
Raad geeft richting en bouwstenen mee.

5 Beleidstoets
Gemeente bepaalt wenselijkheid van het initiatief na participatie.

6 PSU-brief
Gemeente start project, initiatiefnemer betaalt kosten t/m voorovereenkomst.
€

7 Onderzoek haalbaarheid en schetsontwerp bouwplan

8 Voorovereenkomst
Vastleggen intenties, proces en uitgangspunten.
€

9 Concept projectnota
Ruimtelijke en financiële kaders van het project.

10 Participatie
Door gemeente.

11 Raadscommissie

12 Projectnota
Inclusief participatieverslag. Inclusief adviesrecht voor zover van toepassing.

13 Opstellen voorlopig ontwerp bouwplan
Binnen kaders projectnota.

14 Onderzoeken voor omgevings-vergunning

15 Anterieure overeenkomst
Afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer.
€

16 Definitief ontwerp bouwplan
Door initiatiefnemer met toets door gemeente.

17 Aanvraag omgevings-vergunning
Door initiatiefnemer.

18 Omgevings-vergunning

19 Bezwaar en beroep

20 Start bouw
€



Besluitvorming B&W

Besluitvorming Gemeenteraad

Participatie en inspraak

Overige acties

Beeldvormende en/ of Oordeelsvormende commissie

Het verhalen van gemeentelijke kosten op initiatiefnemer

Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Richtinggevend werkproces bij kleine particuliere initiatieven



1 **Initiatief met participatieplan**

2 **Concept Beleidstoets**
Scan op het initiatief en meegeven beleids- en participatiekaders aan initiatiefnemer.

3 **Participatie**
Door initiatiefnemer. Initiatiefnemer maakt een participatieverslag.

4 **Beleidstoets**
Gemeente bepaalt wenselijkheid van het initiatief na participatie.

5 **PSU-brief**
Gemeente start project, initiatiefnemer betaalt kosten t/m anterieure overeenkomst.
€

6 **Onderzoek haalbaarheid en schetsontwerp bouwplan**

7 **Anterieure overeenkomst**
Afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer.
€

8 **Onderzoeken voor omgevingsvergunning en opstellen voorlopig ontwerp bouwplan**

9 **Definitief ontwerp bouwplan**
Door initiatiefnemer met toets door gemeente.

10 **Aanvraag omgevings-vergunning**
Door initiatiefnemer.

11 **Omgevings-vergunning** .

12 **Bezwaar en beroep**
Bij Raad van State.

13 **Start bouw**



Besluitvorming B&W

Participatie en inspraak

Overige acties

€
Het verhalen van gemeentelijke kosten op initiatiefnemer

Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Gemeente Aalsmeer



Tot slot

- Met het nieuwe werkproces gaan we de komende periode ervaring opdoen
- In de tweede helft van 2024 vindt een evaluatie plaats
- Voor nu vraagt dit geen raadsbesluit

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
02/11/2023 20:05:52 CET
ID: 341454f7-c567-400c-bd36-4b472a3a3159
Auth: Scribble

Signed By: Simonse, P. (Petra) <petra.simonse@aalsmeer.nl>
02/11/2023 16:48:48 CET
ID: 341454f7-c567-400c-bd36-4b472a3a3159
Auth: Scribble

Zaaknummer: Z23-026854

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
S. Honig

s.honig@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 31 oktober 2023

Portefeuillehouder: wethouder W. Kikkert

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Zijdstraat

Raadsbesluit

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

1. over de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Zijdstraat te besluiten conform opgenomen in hoofdstuk 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan "Zijdstraat";
2. het bestemmingsplan Zijdstraat, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.16E-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 23 maart 2023;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Samenvatting

Het doel van dit bestemmingsplan is het versterken van het kernwinkelgebied van Aalsmeer door te voorkomen dat de begane grond van meer panden in het kernwinkelgebied worden getransformeerd naar wonen. Hiermee blijft de winkelstraat in stand en wordt het kernwinkelgebied versterkt.

De winkelpanden in het centrum hebben de bestemming 'Gemengd' binnen het bestemmingsplan Aalsmeer Dorp 2016. Naast detailhandel zijn er ook dienstverlenende bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen binnen deze bestemming toegestaan. Binnen de bestemming is wonen ook op de begane grond toegestaan met als gevolg dat er aanvragen worden ingediend om (leegstaande) panden, ook op de begane grond, te transformeren naar woningen. Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan, maar past niet bij het optimaliseren van het winkelgebied zoals vastgelegd in de Centrumvisie Aalsmeer.

Om het realiseren van woningen op de begane grond tegen te gaan is er op 29 september 2022 een voorbereidingsbesluit genomen die het wijzigen van de begane grond naar wonen binnen het kernwinkelgebied tegengaat. Om de voorbescherming te behouden dient het bestemmingsplan binnen twaalf weken na de ter inzagelegging door de raad te worden vastgesteld en daarna binnen twee weken te worden gepubliceerd.

Doel

Het voorkomen dat de begane grond van meer panden aan de straatzijde in het kernwinkelgebied, waaronder de Zijdstraat, worden getransformeerd naar wonen. Hiermee blijft de winkelstraat in stand en wordt het kernwinkelgebied versterkt.

Prestatie
Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Zijdstraat. Het bestemmingsplan biedt na inwerkingtreding het actueel juridisch-planologisch kader voor het uitsluiten van woningen aan de straatzijde in het kernwinkelgebied. Bestaande woningen in de plint worden gerespecteerd.

Voorgeschiedenis en context
Voorafgaande besluiten:
- bestemmingsplan Aalsmeer Dorp 2016 (vastgesteld 29 juni 2017);
- Centrumvisie Aalsmeer (vastgesteld op 31 oktober 2019);
- Voorbereidingsbesluit Zijdstraat Aalsmeer (vastgesteld omgevingsplan 29 september 2022);
- Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan Zijdstraat (van 18 september tot en met 19 oktober 2023).

Dit bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke technische uitwerking van de Centrumvisie Aalsmeer.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit
1. Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 september tot en met 19 oktober 2023 conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijzen ontvangen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2b. Voorstel aan de gemeenteraad om bestemmingsplan vast te stellen
Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Het vaststellen van het bestemmingsplan moet **uiterlijk 11 januari 2024** gebeuren om de voorbereidingsbescherming van 12 weken vanaf de datum van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te behouden. Dit houdt in dat de vaststelling uiterlijk in de raadsvergadering van **21 december 2023** plaats dient te vinden.

2d. Geen exploitatieplan noodzakelijk
Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.2.1. Bro). Voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

3. Bekendmaking vaststellen bestemmingsplan
Burgemeester en wethouders publiceren de kennisgeving van het vaststellingsbesluit in het elektronische gemeenteblad. Deze kennisgeving dient binnen twee weken na vaststelling te worden gepubliceerd.

Keuzemogelijkheden/alternatieven
Er zijn geen alternatieven om woningbouw op de begane grond in het kernwinkelgebied tegen te gaan, anders dan het gebruik in een nieuw bestemmingsplan te verbieden.

Participatie
Voor het vaststellen van de Centrumvisie Aalsmeer is een participatietraject doorlopen. Aangezien het bestemmingsplan Zijdstraat een (gedeeltelijke) technische uitvoering is van deze centrumvisie is er niet opnieuw geparticipeerd. Om de omwonenden en de winkeliers te informeren zijn alle bewoners en gebruikers binnen het kernwinkelgebied

per brief geïnformeerd over het bestemmingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Kantekeningen en risico's

Planschade

Als gevolg van de beoogde planologie kan directe planschade (= schade als gevolg van wijziging op het eigen perceel) optreden. In dit geval is er sprake van het onttrekken van wonen op de begane grond. Echter is er geconcludeerd dat er sprake is van passieve risicioaanvaarding. Dit aangezien uit de centrumvisie uit 2019 volgt dat sprake is van een voldoende concreet beleidsvoornemen vanuit de gemeente om het toevoegen van wonen op de begane grond in de winkelstraten en pleinen in het kernwinkelgebied niet meer toe te staan.

Voorbescherming

Indien niet binnen 12 weken vanaf de einddatum van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (19 oktober 2023) het bestemmingsplan wordt vastgesteld vervalt de voorbescherming. Dit houdt in dat de vaststelling van bestemmingsplan Zijdstraat uiterlijk 11 januari 2024 dient plaats te vinden.

Financiën

Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen ontwikkeld als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet van toepassing.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Nadat het bestemmingsplan Zijdstraat is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan, binnen twee weken, voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn (plus één dag) kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Bij de Afdeling kan tegelijkertijd, naast het indienen van beroep, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In dat geval treedt het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad pas in werking nadat op dat verzoek is beslist, en bij toekenning van de voorlopige voorziening nadat op het beroep is beslist door de Afdeling.

Evaluatie

Evaluatie is niet van toepassing bij het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheidsaspecten zijn niet van toepassing op dit bestemmingsplan aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het onderdeel duurzaamheid is opgenomen in hoofdstuk 6.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit bestemmingsplan Zijdstraat;
2. Bestemmingsplan Zijdstraat: Toelichting, Regels en Verbeelding, en Bijlagendocumenten.

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

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

Gemeente Aalsmeer

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders, d.d. 31 oktober 2023, zaaknummer Z23-026854;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. om over de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Zijdstraat te besluiten conform opgenomen in hoofdstuk 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan "Zijdstraat";
2. het bestemmingsplan Zijdstraat, met bijbehorende toelichting en bijlagen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.16E-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de Topografie Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 23 maart 2023;
4. om 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 21 december 2023.

De plv.griffier,

drs. O.F. Matheijsen

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

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

Bijlage 1 Ingediende zienswijze en beantwoording[1]

Op 3 oktober 2023 is per e-mail een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Zijdstraat. De indiener stelt/verzoekt het volgende:

"27 December 2021 is aan de winkelruimte gelegen aan het Molenpad 3 een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik als (Poolse) Supermarkt. Z21-067040 Deze ruimte is gesitueerd op de hoek Molenpad/ Zijdstraat 2A, 4, 6, 8 en 10 en bevat een oppervlakte van 699 m2. Deze supermarkt gaarne verwerken in het vernieuwde bestemmingsplan en de bijbehorende plan tekening(en) omdat een supermarkt binnen dit bestemmingsplan een specifieke gebruiksaanduiding nodig heeft."

De ingediende zienswijze heeft geen planaanpassing tot gevolg. Op de planverbeelding wordt geen aanduiding voor een supermarkt opgenomen. De reden hiervoor is dat het verzoek niet aansluit bij het doel van dit bestemmingsplan om te voorkomen dat de begane grond van panden in het kernwinkelgebied worden getransformeerd naar wonen.

Daarnaast is op 27 december 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van de winkelruimte als supermarkt voor (hoofdzakelijk) Poolse levensmiddelen. Er is hier medewerking verleend voor afwijken van het bestemmingsplan vanwege het onderscheid ten opzichte van andere supermarkten door het speciale assortiment. Hierdoor is sprake van een planologische aanvaardbare invulling op het winkelaanbod. Het is niet wenselijk om de locatie de aanduiding 'supermarkt' op te nemen. De aanduiding ‘supermarkt’ maakt geen onderscheid in assortiment van een supermarkt, terwijl juist het onderscheid ten opzichte van de andere supermarkten en de aanvulling op het winkelaanbod in het centrum voor de Poolse supermarkt op de hoek Molenpad/ Zijdstraat de motivering was om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.

[1] De zienswijze en de beantwoording op de zienswijze zijn in hoofdstuk 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Zijdstraat opgenomen.

TOELICHTING

Bestemmingsplan Zijdstraat

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 4
1.4 Leeswijzer 4
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 5
2.1 Huidige situatie en omgeving 5
2.2 Uitgangspunten 5
2.3 De ontwikkeling 6
2.4 Functionele en ruimtelijke uitwerking 6
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 8
3.1 Algemeen 8
3.2 De planregels en bestemmingen 8
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 11
4.1 Actuele regionale behoefte 11
4.2 Economische uitvoerbaarheid 11
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 11
4.4 Handhaving 13
HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER 15
5.1 Inleiding 15
5.2 Rijksbeleid 15
5.3 Provinciaal en regionaal beleid 18
5.4 Gemeentelijk beleid 20
HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT 27
6.1 Archeologie en cultuurhistorie 27
6.2 Bedrijven en milieuzonering 30
6.3 Bodem 31
6.4 Duurzaam bouwen en energie 32
6.5 Ecologie 33
6.6 Externe veiligheid 34
6.7 Geluid 35
6.8 Luchtkwaliteit 38
6.9 Vormvrije m.e.r-beoordeling 39
6.10 Water 40

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 29 juni 2017 is het bestemmingsplan 'Aalsmeer Dorp 2016' vastgesteld. Hierbij zijn de bestaande situatie qua gebruik en bebouwing vastgelegd en zijn mogelijkheden geboden voor verschuiven en verruimen van functies binnen het centrumgebied om zodoende een compacter winkelgebied te optimaliseren.

De winkelpanden in het centrum hebben de bestemming ‘Gemengd’. Naast detailhandel zijn er ook dienstverlenende bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen binnen deze bestemming toegestaan. Binnen de bestemming is wonen ook op de begane grond toegestaan met als gevolg dat er aanvragen worden ingediend om (leegstaande) panden, ook op de begane grond, te transformeren naar woningen. Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan, maar past niet bij het optimaliseren van het winkelgebied.

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 29 september 2022 een voorbereidingsbesluit "Zijdstraat" genomen. Met het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat, totdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, het gebruik aan de voorzijde van de panden in de winkelstraten op de begane grond worden gewijzigd naar wonen.

Op 31 oktober 2019 is de 'Centrumvisie Aalsmeer' vastgesteld. Eén van de aanleidingen voor het opstellen van deze visie was dat het centrum, met de Zijdstraat als hoofdwinkelstraat, tot jaren geleden de voornaamste bestemming binnen Aalsmeer was voor zowel de dagelijkse als niet dagelijkse boodschappen. Deze positie is echter door de jaren heen afgenomen. De centrumvisie geeft handvatten om de winkelstructuur te optimaliseren en het voorzieningenaanbod te verbeteren. Het is de ambitie om het centrum van Aalsmeer te ontwikkelen tot een aantrekkelijke, herkenbare en karakteristieke plek, zowel functionele als specialistische detailhandel, cultureel maatschappelijke functies en horeca.

De Zijdstraat is samen met het Praamplein, Molenpad en Raadhuisplein en alles wat hiertussen ligt het kernwinkelgebied. Gedeelten van de Van Cleeffkade, Stationsweg, Drie Kolommenplein, Dorpsstraat, Marktstraat, Weteringstraat en Schoolstraat zijn aanloopstraten. Samen behoren ze tot het hoofdwinkelgebied in Aalsmeer. De Zijdstraat is een ruimtelijke en functionele drager van de winkelstructuur en daarmee van groot belang voor het gehele winkelgebied. Daarom is het van belang dat deze straat ook voor de toekomst zijn functie blijft behouden.

Het doel van dit bestemmingsplan is het versterken van het kernwinkelgebied van Aalsmeer door te voorkomen dat de begane grond van meer panden in het kernwinkelgebied worden getransformeerd naar wonen. Hiermee blijft de winkelstraat in stand en wordt het kernwinkelgebied versterkt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Aalsmeer en betreft de Zijdstraat en delen van de aansluitende straten en pleinen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door het Molenpad en de Dorpsstraat, aan de oostzijde door de Gedempte sloot, aan de zuidzijde door de Van Cleeffkade en Uiterweg en aan de westzijde door de Grundelweg, Praamplein en het Molenpad.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende drie plannen:
1. het bestemmingsplan ‘Aalsmeer Dorp 2016’, dat werd vastgesteld bij raadsbesluit van 6 juli 2017;
2. het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen', dat werd vastgesteld bij raadsbesluit van 28 september 2017; en
3. het paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 2 december 2021.

Deze geldende bestemmingsplannen komen met het in werking treden van dit bestemmingsplan gedeeltelijk te vervallen.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en van de uitgangspunten van de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk drie wordt uitgelegd hoe het bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemmingen zijn vertaald in juridische zin. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Hoofdstuk vijf gaat verder in op de beleidskaders en in het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie en omgeving

Het plangebied ligt in de kern van Aalsmeer. De kern bestaat uit individuele en afwisselende bebouwing met woon-, winkel- en voorzieningenfuncties langs een recht stratenpatroon. De dorpskern ligt ten zuiden van de Ringvaart en grenst in het oosten aan de Burgemeester Kasteleinweg en in het zuiden aan de Van Cleeffkade. In het westen eindigt de kern bij het Molenpad. De hoofdstructuur wordt gevormd door de oostwest lopende Dorpsstraat, Weteringstraat en Van Cleeffkade en de noord-zuid lopende Zijdstraat waarlangs de grootste concentratie winkels ligt en die in het noorden overgaat in de Kanaalstraat. De panden bestaan zowel uit kleinschalige woningen als grotere, gestapelde woon- en winkelpanden en korte rijtjes. De bebouwing is deels pandsgewijs opgebouwd en deels vrijstaand en staat in het algemeen in een rooilijn die verspringt en de ontsluitingsweg volgt. Rooilijnen van appartementengebouwen en rijtjes zijn in samenhang. De hoofdvorm van de panden wisselt van eenvoudig tot gedifferentieerd. Traditioneel opgebouwde panden hebben meestal een onderbouw van een of twee lagen en een kap die in verschillende vormen voorkomt. Gestapelde bouw is meestal drie lagen hoog en afgedekt met een kap. Sommige gestapelde gebouwen hebben balkons aan de voorzijde. De architectonische uitwerking varieert. Panden met winkels op de begane grond hebben meestal een hoge plint en transparante puien. De winkelpuien doorbreken bij oude panden vaak het oorspronkelijke gevelbeeld. De ramen zijn bij traditionele panden vaak staand en horizontaal belijnd. Bij deze panden zijn vaak nog oude ornamenten als geprofileerde dak-, deur- en raamlijsten, balkankers en stijl- en regelwerk te vinden. Het materiaal- en kleurgebruik wisselt van traditioneel tot modern.

Het merendeel van de gevels is opgebouwd uit rode of bruine baksteen, hellende daken zijn meestal gedekt met rode en gesmoorde keramische pannen. Kozijnen zijn meestal van hout en soms van kunststof of staal. Houtwerk is geschilderd. Afwijkende elementen binnen de kern zijn het grootschalige, geschakelde ouderencomplex in de westhoek van de kern. Bijzondere herkenningspunten zijn de molen en de kerk die beide de belangrijkste winkelstraat markeren. Jarenlang zijn geen nieuwe bouwplannen binnen Aalsmeer-Dorp gerealiseerd. Vanaf 2004 is de vernieuwing van Aalsmeer-dorp echter in een stroomversnelling gekomen en zijn nieuwe bouwplannen gerealiseerd.

In 2012 is een begin gemaakt met de bouw van een parkeergarage, winkels en bovenwoningen op de locatie Molenpad/Zijdstraat. Ook is begonnen met de bouw van winkels met bovenwoningen langs de Zijdstraat. Eind 2012 is de procedure gestart om het gebied rondom de dorpskerk aan te wijzen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'De Dorpskern'.

Het plangebied ligt in binnen de dorpskern van Aalsmeer. De Dorpsstraat 4-18 ligt aan de rand van het plangebied en ligt binnen het beschermd dorpsgezicht 'De Dorpskern' met haar fijnmazige schilderachtige, intieme karakter. In het gedeelte van de Dorpsstraat zijn twee rijksmonumenten aanwezig, Dorpsstraat 14 en Dorpsstraat 18. Ook zijn er binnen het plangebied vier gemeentelijke monumenten aanwezig, namelijk de Zijdstraat 62, 64, 66 en 68.

2.2 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan ‘Zijdstraat’ betreft een technische uitwerking van een aantal uitgangspunten/randvoorwaarden uit de Centrumvisie Aalsmeer en betreft hiermee ook een uitwerking van de uitvoeringsparagraaf van de ‘Gebiedsvisie 2020’. In hoofdstuk vijf wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en deze visies. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend plan en is opgesteld om te voorkomen dat de bestaande functies op de begane grond in het kernwinkelgebied aan de voorzijde worden gewijzigd naar wonen en hiermee de winkelstraat in stand blijft en het kernwinkelgebied wordt versterkt.

De volgende uitgangspunten/ randvoorwaarden van de centrumvisie zijn in het bestemmingsplan uitgewerkt:

- Het toevoegen van 'wonen' op de begane grond in winkelstraten en pleinen in het kernwinkelgebied is niet toegestaan. In het aanloopgebied is dit wel het geval;
- Het toevoegen van 'wonen' op de begane grond aan de achterzijde van de winkelstraten en pleinen in het kernwinkelgebied is toegestaan, wanneer de ontsluiting en entree zich ook aan die zijde bevindt;
- Het transformeren van winkeloppervlak in 'wonen' moet voldoen aan parkeernormen en beeldkwaliteit. Indien extra parkeerplaatsen zijn benodigd, dient dit op eigen terrein plaats te vinden (tenzij dit aantoonbaar op een ander terrein mogelijk wordt gemaakt). Er worden voor de extra te realiseren parkeerplaatsen geen ontheffingen in de openbare ruimte afgegeven.

2.3 De ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden alleen de ruimtelijke ontwikkelingen behandeld die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Zijdstraat maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar betreft een beperking van de woonfunctie.

Zoals in paragraaf 2.1 aangegeven beperkt dit bestemmingsplan zicht tot het tegengaan van realiseren van woningen in de plint van de winkelstraten ten behoeve van het behoud van winkels en het versterken van het kernwinkelgebied. Door het realiseren van woningen op de begane grond aan de voorzijde van de winkelstraten en pleinen in het kernwinkelgebied uit te sluiten wordt voorkomen dat bestaande functies in de plint worden vervangen door woningen.

De bebouwingsmogelijkheden van het plangebied worden met dit bestemmingsplan niet gewijzigd. Ook wordt het gebruik van de gronden en bebouwing, anders dan het uitsluiten van wonen op de begane grond, niet gewijzigd.

2.4 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Dit is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Behalve de beperking van wonen op de begane grond wordt er bestemd wat reeds aan functies toegestaan is. Dit wil niet zeggen dat in de (nabije) toekomst geen ontwikkelingen gaan plaatsvinden.

Het centrum met de Zijdstraat als hoofdwinkelstraat was voorheen de voornaamste bestemming binnen Aalsmeer voor zowel de dagelijkse als niet dagelijkse boodschappen. Deze positie is echter door een aantal ontwikkelingen afgenomen. Tegenwoordig richt de consument zich voor zijn dagelijkse boodschappen sterker op het eigen dorps- of wijkcentrum, maar voor de niet dagelijkse boodschappen is er veel concurrentie van grote winkelcentra en grotere steden. Deze locaties bieden de klanten meer op het gebied van recreatief winkelen.

In de Centrumvisie Aalsmeer zijn verschillende uitgangspunten/randvoorwaarden opgenomen. Niet alle uitgangspunten/randvoorwaarden voor het centrum van Aalsmeer worden met dit bestemmingsplan meegenomen. Voor nu worden de in paragraaf 2.1 genoemde punten in dit bestemmingsplan verwerkt. Deze punten zijn samen met de overige punten nodig om de ambitie voor het centrum van Aalsmeer, het ontwikkelen tot een aantrekkelijke, herkenbare en karakteristieke plek, met zowel functionele als specialistische detailhandel, cultureel maatschappelijke functies en horeca, te realiseren.

In relatie tot de vigerende bestemmingsplannen is één grote wijzigingen in de bestemmingsplanregels doorgevoerd, namelijk het uitsluiten van wonen op een gedeelte van de begane grond in het kernwinkelgebied. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toestaan van woningen op de begane grond, mits wordt voldaan aan de in de regels gestelde voorwaarden, zoals:

- het realiseren van de woning aan de achterzijde van winkelstraten en pleinen, met ontsluiting en entree aan de achterzijde van het pand;
- er minimaal 50m2 aan winkelvloeroppervlakte overblijft;
- er wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan; en
- er wordt voldaan aan de gestelde eisen met betrekking tot parkeren en bijbehorende parkeernormen.

Met deze aanpassing wordt voorkomen dat leegstaande winkelpanden worden omgezet naar woningen en een doorlopend winkelgebied blijft bestaan. Door woningen aan de achterzijde wel mogelijk te maken, wordt het ook mogelijk om de grotere panden op te splitsen in commerciële ruimte en woonruimte, waardoor de winkelstraat intact blijft.

In het plangebied zijn reeds een aantal woningen op de begane grond aan de winkelzijde aanwezig. De woningen die bij de ter inzagelegging van dit plan rechtmatig op de begane grond aanwezig zijn of waar reeds een omgevingsvergunning voor is verleend zijn met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Op deze locaties zijn woningen op de begane grond toegestaan.

Aansluitend is de Staat van bedrijfsactiviteiten aangepast. Dit betreft een functionele uitwerking behorend bij de functie bedrijven en opgenomen in bijlage 1 van de planregels. Binnen deze lijst zijn alleen de bedrijven opgenomen conform het begrip bedrijf, zoals opgenomen in de planregels. Detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportdoeleinden zijn niet meer in de lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen. Hiermee wordt verduidelijkt dat deze functies niet vallen onder bedrijven, zoals opgenomen in artikel 3 van de planregels.

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.

Het voorliggende bestemmingsplan is een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is opgesteld conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Daarin zijn de regels voor een belangrijk deel gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan is overeenkomstig de SVBP 2012 gedigitaliseerd opgesteld. Het bestemmingsplan wordt elektronisch/digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 gebruikt als handvat en interpretatiekader voor het bestemmingsplan.

3.2 De planregels en bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Hoofdstuk 1: inleidende regels; met daarin definities en de wijze van meten en berekenen en de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 2: bestemmingsregels; die het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functies. Per bestemming worden bouwregels gegeven, waarin voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bouwbepalingen worden geregeld.
- Hoofdstuk 3: algemene regels; deze hebben betrekking op in beginsel alle voorafgaande regels. Hierbij gaat het onder meer om de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels algemene afwijkingsbevoegdheid.
- Hoofdstuk 4: overgang- en slotregels.

De regels in hoofdstuk 1 en de algemene regels in hoofdstuk 3 gelden voor het bestemmingsplan als geheel. Zij werken door in de diverse bestemmingen. Hieronder wordt een artikelsgewijze beschrijving van de regels en de bestemmingen gegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Begrippen (artikel 1)
Hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)
Hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Gemengd (artikel 3)
Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven (uitsluitend categorie 1 en 2), kantoren met baliefunctie, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en wonen op

de verdiepingen. Dit betreft het kernwinkelgebied van Aalsmeer. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd- woning BG' is ook wonen op de begane grond toegestaan.

Waarde-Archeologie 2 en 3 (artikel 4)
De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Waarde- Cultuurhistorie (artikel 5)
De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Anti-dubbeltelregel (artikel 6)
Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Algemene bouwregels (artikel 7)
In lid 7.1 worden algemene regels gegeven met betrekking tot bestaande maten van bouwwerken. In artikel 7.2 staan de regels voor toegelaten overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en hoogtematen. Algemene regels met betrekking tot ondergrondse bouwwerken en ondergrondse parkeervoorzieningen zijn in lid 7.3 en 7.4 opgenomen. In lid 7.5 zijn regels over parkeernormen en laden en/of lossen opgenomen. Er wordt voorzien in een dynamische verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

Bij de afgifte van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of functiewijziging, moet worden beoordeeld of deze nota parkeernormen oplegt aan het bouwplan. Als dat het geval is, dan moet het bouwplan voorzien in parkeervoorzieningen volgens de normering die in de nota is voorgeschreven. Met betrekking tot het realiseren van woningen op de begane grond zijn aanvullende regels opgenomen waaraan dient te worden voldaan.

Algemene gebruiksregels (artikel 8
In dit artikel is het algemeen gebruiksverbod van gronden en bouwwerken opgenomen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)
In deze bepaling wordt aangegeven welke beperkingen vanwege het geluidgezoneerde industrieterrein Schiphol gelden. Daarnaast wordt aangegeven welke beperkingen, op grond van het Luchthavenindelingbesluit (Lib) Schiphol, gelden op de gronden binnen de drie gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone'. Binnen deze zones met de gebiedsaanduidingen gelden regels ten aanzien van beperkingen voor bebouwing, maximale bouwhoogten (toetshoogte en radarhoogte) en regels met betrekking tot vogelaantrekkende werking.

Binnen het plangebied ligt korenmolen "De Leeuw". In het bestemmingsplan is een molenbiotoop opgenomen met de aanduiding 'vrijwaringszone -molenbiotoop'. Met het begrip molenbiotoop wordt de "levensruimte" gedefinieerd, die nodig is om vrije windvang en het zicht op de molen te kunnen beveiligen. Om het gebied te begrenzen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de molen. Binnen de eerste 100 meter mag de bebouwingshoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de stelling. Voorbij de 110 meter mag hoger dan de telling worden gebouwd overeenkomstig een hiervoor ontwikkelde formule. Feitelijk komt

het erop neer dat elke 100 meter verder van de molen 2 meter hoger mag worden gebouwd. De hoogte van de stelling van deze molen bedraagt 8 meter

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft onder meer kleine afwijkingen ten behoeve van een betere ruimtelijke en/of technische uitvoerbaarheid, als ook mogelijkheden voor kleine gebouwen voor het openbaar belang en groene daken.

Overige regels (artikel 11)
In deze regel is bepaald dat de in het plan genoemde wet- en regelgeving moet worden gelezen, zoals die geldt op het moment van tervisielegging van het bestemmingsplan. Voor de 'Nota Parkeernormen' is een uitzondering gemaakt, in die zin dat daarvoor een dynamische verwijzing geldt. Een aanvraag om de afgifte van een omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de parkeernormen, zoals die gelden op het moment dat de aanvraag wordt ingediend. Zo wordt bewerkstelligd dat altijd de meest actuele normen, waarvan een aanvrager op de hoogte kan zijn, worden toegepast op een bouwplan. In lid 11.2 is bepaald dat een dubbelbestemming voorrang heeft op een enkelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht (artikel 12)
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 13)
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 Actuele regionale behoefte

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.
De 'stappen van de ladder' worden is artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, geeft de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Binnen het bestemmingsplan wordt geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die van dien aard is dat deze als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. Er is sprake van een beperking van de woonfunctie ten behoeve van het versterken van de winkelfunctie in het centrum van Aalsmeer. De actuele regionale behoefte van dit bestemmingsplan hoeft dus niet te worden aangetoond.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er naar verwachting alleen kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

4.2.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.2.1. Bro). Voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen ontwikkeld als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Voor de Centrumvisie Aalsmeer heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. De Centrumvisie heeft een visietraject doorlopen met het organiseren van een informatiemarkt en verschillende klankbordgroepen. Daarnaast heeft de ontwerpvisie in het kader van het vaststellingsproces zes weken ter visie gelegen. Gezien het uitgebreide proces en het feit dat onderhavig bestemmingsplan een technische uitwerking betreft van de Centrumvisie is er geen nieuw participatietraject voor het opstellen van het bestemmingsplan opgezet.

Wel is de ondernemersvereniging via bestuurlijk overleg geïnformeerd over voor welke onderwerpen het bestemmingsplan wordt opgesteld en wanneer de mogelijkheid is om op het bestemmingsplan te reageren. Daarnaast zijn de bewoners en winkeliers van het kernwinkelgebied per brief geïnformeerd over dit bestemmingsplan, waarbij is aangegeven wanneer de mogelijkheid is om op het ontwerpbestemmingsplan in te zien en hoe op de plannen gereageerd kan worden.

4.3.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 13 juli 2023.

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

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap Rijnland;
3. Brandweer Amsterdam-Amstelland
4. Luchthaven Schiphol Group;
5. Ondernemersvereniging Meer Aalsmeer.

De Luchthaven Schiphol Group heeft niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft aangegeven gezien het doel van het plan in eerste aanleg geen opmerkingen te hebben op het plan en de waterparagraaf in het bijzonder. Ook Ondernemersvereniging Meer Aalsmeer heeft te kennen gegeven, dat zij geen inhoudelijke opmerkingen hebben. Aanpassing is het derhalve niet nodig.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Provincie Noord-Holland heeft inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Het volgende is aangegeven en conform verzoek verwerkt in deze toelichting:

"In paragraaf 5.3.2. Omgevingsverordening NH2020 een aantal relevante werkingsgebieden uit de Omgevingsverordening NH2020 zijn genoemd. Hierbij is aangegeven dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, waardoor de Omgevingsverordening de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Dat is op zich juist. Een deel van het plangebied ligt ook in het werkingsgebied 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden'. Ook hiervoor geldt dat er vanuit het werkingsgebied geen belemmeringen zijn voor het plan, vanwege het conserverende karakter. Graag in de toelichting aangeven dat ook dit werkingsgebied van toepassing is."

Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Het volgende is aangegeven en het advies is verwerkt in hoofdstuk 6.6 van deze toelichting:

"Wij hebben onderzoek gedaan naar relevante risicobronnen nabij het plangebied. Er is gekeken naar de invloedsgebieden van spoor-, weg-, watervervoer gevaarlijke stoffen, Bevi inrichtingen, buisleidingen en of het plangebied in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol ligt. Uit dit onderzoek is gebleken dat het plangebied buiten de grootste risico contouren ligt van bovengenoemde risicobronnen. Derhalve is het niet nodig om verder onderzoek te doen naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico ter plaatse van het plangebied."

4.3.3 Zienswijzen

Van 8 september tot en met 19 oktober 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijzen ontvangen.

De zienswijze is op 3 oktober per e-mail ingediend. De indiener stelt/verzoekt het volgende:

"27 December 2021 is aan de winkelruimte gelegen aan het Molenpad 3 een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik als (Poolse) Supermarkt. Z21-067040 Deze ruimte is gesitueerd op de hoek Molenpad/Zijdstraat 2A, 4, 6, 8 en 10 en bevat een oppervlakte van 699 m2. Deze supermarkt gaarne verwerken in het vernieuwde bestemmingsplan en de bijbehorende plan tekening(en) omdat een supermarkt binnen dit bestemmingsplan een specifieke gebruiksaanduiding nodig heeft."

De ingediende zienswijze heeft geen planaanpassing tot gevolg. Op de planverbeelding wordt geen aanduiding voor een supermarkt opgenomen. De reden hiervoor is dat het verzoek niet aansluit bij het doel van dit bestemmingsplan om te voorkomen dat de begane grond van panden in het kernwinkelgebied worden getransformeerd naar wonen.

Daarnaast is op 27 december 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van de winkelruimte als supermarkt voor (hoofdzakelijk) Poolse levensmiddelen. Er is hier medewerking verleend voor afwijken van het bestemmingsplan vanwege het onderscheid ten opzichte van andere supermarkten door het speciale assortiment. Hierdoor is sprake van een planologische aanvaardbare invulling op het winkelaanbod. Het is niet wenselijk om de locatie de aanduiding 'supermarkt' op te nemen. De aanduiding ‘supermarkt’ maakt geen onderscheid in assortiment van een supermarkt, terwijl juist het onderscheid ten opzichte van de andere supermarkten en de aanvulling op het winkelaanbod in het centrum voor de Poolse supermarkt op de hoek Molenpad/ Zijdstraat de motivering was om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.

4.4 Handhaving

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstallen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk het 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.

Uit de planregeling van dit bestemmingsplan volgt geen directe opgave voor handhaving.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

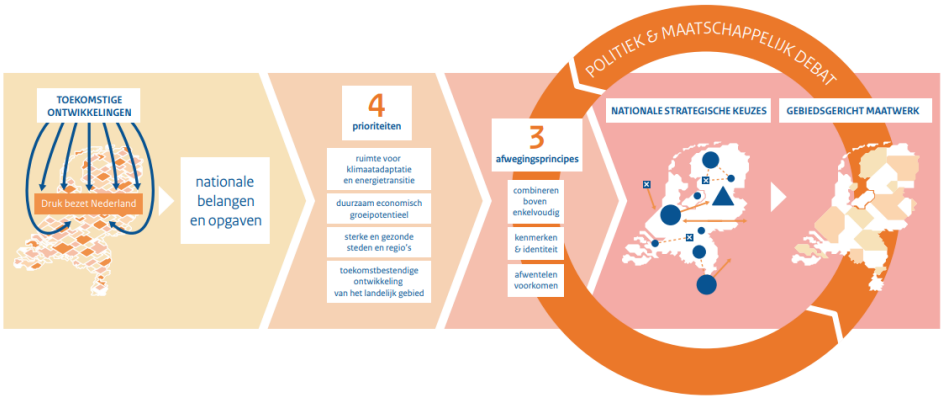
Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 6.

5.2 Rijksbeleid

Hieronder volgt het beleid van het rijk, waar indien relevant voor het plangebied met dit rijksbeleid rekening wordt gehouden in dit bestemmingsplan.

5.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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



Afbeelding 2: Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.

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

De vier prioriteiten

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

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combineren boven enkelvoudig;
- Kenmerken & identiteit;
- Afwentelen voorkomen.

Relevantie plangebied
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een NOVI-gebied. Voorliggend plan draagt bij aan sterke en gezonde steden en regio's door in het kernwinkelgebied de winkelstructuur te optimaliseren en het voorzieningenaanbod te verbeteren.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Relevantie plangebied
Dit bestemmingsplan omvat geen onderwerpen waarvoor beperking geldt om de nationale belangen zoals beschreven in het Barro te beschermen. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.2.3 Bro en Ladder voor duurzame verstelijking

De "Ladder voor duurzame verstedelijking" heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, lid 2. De onderbouwing van de behoefte aan woningen en andere functies wordt gedaan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 juli 2017 gewijzigd. Het principe van de ladder is hetzelfde gebleven. Met betrekking tot de (nieuwe) ladder staat in het Bro, in artikel 3.1.6, lid 2, de volgende bepaling opgenomen:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Relevantie plangebied
De ladder voor duurzame verstedelijking dan wel artikel 3.1.6, lid 2 Bro is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

5.2.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden. Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen worden toegestaan, indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB. De procedures voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar, maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden.

De hierboven genoemde beperkingen betreffen:
- de bebouwing en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchtverkeer (artikel 2.2.1, 2.1.1b);
- de bebouwing en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchtverkeer (artikel 2.2.1a, 2.2.1c);
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchtverkeer (artikel 2.2.2, 2.2.2a);
- bebouwing die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchtverkeer (artikel 2.2.3).

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen.

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd en mogen bestaande geluidgevoelige gebouwen vervangen worden door een nieuw geluidgevoelig gebouw. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. In het landelijk gebied zal een verbod op nieuwe woningbouwlocaties worden verankerd in het LIB.

Relevantie plangebied
Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. In het kader van het LIB geldt hier een toets bouwhoogte oplopend van 26 tot 145 meter. Voor de toetshoogtes radar geldt een hoogte van 41 oplopend tot 53 meter. In onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwhoogtes toegestaan die boven de maximale hoogtes van het LIB uitkomen.

Voor het plangebied gelden tevens beperkingen ten aanzien van geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt deels binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. Op grond van artikel 2.2.1c van het Luchthavenindelingenbesluit zijn binnen zone 4, met het

oog op geluidbelasting, geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan. In artikel 2.2.1c is opgenomen wanneer een geluidgevoelig gebouw alsnog kan worden toegestaan.

Tenslotte ligt het plangebied binnen de zone waar geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen) zijn toegestaan. Het bestemmingsplan maakt dergelijke functies niet mogelijk.

5.3 Provinciaal en regionaal beleid

5.3.1 Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld en is 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, richten de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.
In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie. De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Relevantie plangebied
Per project wordt door de gemeente Aalsmeer bekeken hoe bij de ambities van de provincie kan worden aangesloten. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het uitgangspunt en de ambities van de Omgevingsvisie. De veranderingen in de fysieke leefomgeving door het onderhavige plan zullen beperkt zijn, maar werken mee aan een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving.

5.3.2 Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft, voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid, diverse juridische instrumenten tot haar beschikking waaronder een provinciale

ruimtelijke verordening. In deze Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020. Door middel van de Omgevingsverordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald.

Relevantie plangebied
De omgevingsverordening is t.a.v. de voorgestane planontwikkeling op de volgende onderdelen relevant:
- Bodemsanering;
- Datacenters uitgesloten;
- Ontgrondingen;
- Peilbesluit;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar betreft een beperking van de woonfunctie. De relevenate werkingsgebieden zijn geen belemmeringen voor het plan. De omgevingsverordening staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.3.3 Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden
De Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden betreft een verplichte uitwerking van het 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020'. In dit detailhandelsbeleid verplicht de provincie Noord-Hollandse regio's om een regionale detailhandelsvisie te hebben. De regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden (AM) is een afsprakenkader voor de gemeenten in de AM-regio en bevat afspraken om te voldoen aan het provinciale detailhandelsbeleid.

De regionale detailhandelsvisie is een leidraad voor regionale samenwerking op het gebied van detailhandel. De regionale visie en deze afspraken sluiten aan op de lokale detailhandelsvisies van de zes gemeenten in de AM-regio. Voor Aalsmeer is dit de Detailhandelsnota Aalsmeer.

De regionale detailhandelsvisie heeft als doel een visie te hebben op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur voor de regio Amstelland-Meerlanden, rekening houdend met lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen. De regionale visie biedt een door de regio gedragen afsprakenkader voor onderlinge afstemming en lokaal maatwerk. De visie en deze afspraken sluiten aan op de lokale detailhandelsvisies van de zes gemeenten in de AM-regio en is hiermee een leidraad voor regionale samenwerking op het gebied van detailhandel.

Om de gewenste detailhandelsstructuur in de AM-regio te versterken en een goede samenwerking te continueren, hebben de zes gemeenten in de AM-regio onderling de volgende inhoudelijke- en procesafspraken bevestigd:
1. de AM-gemeenten, informeren elkaar in het ambtelijk EZ-overleg over detailhandelsontwikkelingen binnen de regio, waaronder de impact van corona;
2. indien er een bestemmingsplanwijziging nodig is bij nieuwe winkelinitiatieven moet iedere gemeente dit initiatief voorleggen aan de Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ). Dit geldt voor alle initiatieven boven de 1.500 m2 winkelvloeroppervlakte (wvo). Bij winkelcentra van meer dan 25.000 m2 wvo (Hoofddorp, Amstelveen) geldt dit voor initiatieven van meer dan 3.000 m2 wvo.Deze metrages gelden voor het totale winkelgebied en niet per winkel;
3. het beleid is gericht op clustering van detailhandel in winkelgebieden. Nieuwe winkelontwikkelingen zijn daarom toegestaan binnen bestaande winkelgebieden en/of binnen de door de gemeente gewenste en in lokaal beleid vastgestelde detailhandelsstructuur. Indien de winkelontwikkeling mogelijk bovenlokale impact heeft, zijn de procesafspraken (afspraak 1 en 2) van toepassing;

4. nieuwe solitaire detailhandelsbedrijven (losstaande winkel, geïsoleerd van andere winkelgebieden of daarmee geen samenhangend deel vormend) binnen de kernen zijn niet mogelijk, tenzij expliciet wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden (duurzaam ruimtegebruik);
5. buiten de gebieden bedoeld in afspraak 3 zijn op bedrijventerreinen en kantoorlocaties beperkte mogelijkheden voor nieuwe detailhandel. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn hier alleen mogelijk indien sprake is van detailhandel in de vorm van:
   - volumineuze detailhandel, indien deze in winkelgebieden niet inpasbaar is en de behoefte aan deze ontwikkelingen kan worden aangetoond. Volumineuze detailhandel zijn vormen van detailhandel waarvan de winkelformules een assortiment voeren van overwegend ruimte vergende goederen, waaronder bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken, auto-, boten- en caravanbedrijven;
   - een afhaalpunt ten behoeve van internethandel;
   - 'ondergeschikte detailhandel': detailhandelsactiviteiten die zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de toegelaten bedrijfsuitoefening en daarop nauw aansluiten bijvoorbeeld de verkoop van meubels vanuit een meubelfabriek;
   - brand- of explosiegevaarlijke detailhandel.
6. nieuwe detailhandel in het landelijke gebied is niet mogelijk, tenzij het kleinschalige vormen van detailhandel betreft en wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand van bestaande winkelgebieden, conform vereisten uit de Omgevingsverordening Noord-Holland. Ruimtelijke relevante leegstand is zodanige leegstand die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening effecten tot gevolg heeft die tot een onaanvaardbare situatie zal kunnen leiden.

Relevantie plangebied
De Regionale detailhandelsvisie Amstelland-Meerlanden en bovenstaande afspraken sluiten aan op de Detailhandelsnota Aalsmeer. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen extra detailhandel mogelijk ten opzichte van de bestaande situatie, maar is wel gericht op versterken van het kernwinkelgebied door onder andere clusteren van detailhandel.

5.4 Gemeentelijk beleid

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

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

Uit de gebiedsvisie volgen een aantal thema's die in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeven. Daarbij gaat het in de eerste plaats om de aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen in de woonbuurten dient het structurerende groen en water in de wijk te worden behouden en, waar mogelijk, versterkt. Op grond van de Gebiedsvisie wordt de kwaliteit van de woonomgeving ook gedefinieerd door de mate waarin sprake is van een kenmerkende, samenhangende structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze samenhang en herkenbaarheid als uitgangspunt te nemen en te bekrachtigen. Op het gebied van wonen wil de gemeente de accenten verleggen en meer aandacht besteden aan de kwaliteit van

de woonomgeving. Maar tegelijkertijd wil Aalsmeer ook het woningaanbod op peil houden en in de toekomst geschikte woningen kunnen blijven aanbieden, passend bij de vraag en het karakter van Aalsmeer. Het gaat dus om een accentverschuiving: blijven bouwen, maar met meer oog voor kwaliteit.

Detailhandel
Een van de thema's van de gebiedsvisie is detailhandel. De detailhandelstructuur voor het dagelijkse winkelaanbod heeft een stevige lokale functie voor Aalsmeer. Het winkelaanbod in de verschillende centra van Aalsmeer is vooral gericht op de functionele kant, met name dagelijkse boodschappen. Het niet-dagelijkse winkelaanbod, te weten de aanwezige tuincentra, doe-het-zelfzaken en meubelzaken, trekken een groot deel van hun klanten uit de regio. De perifere detailhandelsvestigingen bevinden zich vooral verspreid op bedrijventerreinen en op solitaire locaties in de gemeente. Aalsmeer heeft als totaal een (meer dan) compleet aanbod voor een gemeente met een dergelijke koopfunctie.

Uit analyse volgt dat de Aalsmeerse detailhandel lokaal verzorgend is en zich voornamelijk concentreert in vier detailhandelscentra en de linten. De detailhandel is vooral functioneel en weinig op recreatie gericht. Perifere detailhandel bevindt zich in de linten en op solitaire locaties. Er zijn echter enkele hoofdredenen te benoemen waardoor de concurrentiepositie van de detailhandel op zowel lokaal als regionaal niveau dreigt te verslechteren:
- een onduidelijke detailhandelsstructuur;
- het ontbreken van een compact en gezellig winkelgebied;
- een matige uitstraling van de openbare ruimte van de winkelcentra;
- bereikbaarheid en parkeermogelijkheden;
- verspreide vestiging van (perifere) detailhandel in en achter de linten;
- regionale ontwikkelingen.

De opgave is om te zoeken naar zowel economische als ruimtelijke oplossingen om het functioneren van de winkelstructuur op zowel korte als lange termijn te versterken.

Relevantie plangebied
Het beperken van wonen op de begane grond in de winkelstraten of pleinen sluit aan bij de opgave uit de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 om de winkelstructuur van het centrum van Aalsmeer te versterken.

5.4.2 Centrumvisie Aalsmeer
De gemeenteraad heeft voor het centrum van Aalsmeer de ‘Centrumvisie Aalsmeer’ vastgesteld. Deze gebiedsvisie betreft een uitwerking van het toekomstperspectief, opgenomen in de Uitvoeringsparagraaf ‘Gebiedsvisie 2020’ van Aalsmeer, dat als doel heeft om de levendigheid in Aalsmeer Centrum te vergroten en het voorzieningenniveau te optimaliseren. In deze gebiedsvisie worden maatregelen en uitgangspunten beschreven met betrekking tot de optimalisatie en concentratie van voorzieningen, het verbeteren van bereikbaarheid en zichtbaarheid van het kernwinkelgebied en het vergroten van de verblijfskwaliteit en aantrekkingskracht.

Om de doelen van de visie te behalen zijn de onderwerpen 'bereikbaarheid en zichtbaarheid', 'voorzieningenaanbod en leegstand', 'horeca' en 'ambulante handel' uitgewerkt in de volgende uitgangspunten/ randvoorwaarden:

Bereikbaarheid en zichtbaarheid
- Punterstraat: afsluiten voor gemotoriseerd verkeer en inrichten als een wandelpromenade (met terrassen en horeca).

Voorzieningenaanbod en leegstand

- De functieverbreding voor de plint in de winkelstraat heeft betrekking op publieke voorzieningen zoals: cultureel maatschappelijke voorzieningen, ambachten en diensten of horeca;
- Functiemenging en differentiatie in het winkelgebied is mogelijk indien het winkeloppervlak niet wordt vergroot;
- Het toevoegen van 'wonen' op de begane grond in winkelstraten en pleinen in het kernwinkelgebied is niet toegestaan. In aanloopgebied is dit wel het geval;
- Het toevoegen van 'wonen' op de begane grond aan de achterzijde van de winkelstraten en pleinen in het kernwinkelgebied is toegestaan, wanneer de ontsluiting en entree zich ook aan die zijde bevindt;
- Het transformeren van winkeloppervlak in 'wonen' moet voldoen aan parkeernormen en beeldkwaliteit. Indien extra parkeerplaatsen zijn benodigd, dient dit op eigen terrein plaats te vinden (tenzij dit aantoonbaar op een ander terrein mogelijk wordt gemaakt). Er worden voor de extra te realiseren parkeerplaatsen geen ontheffingen in de openbare ruimte afgegeven.

Horeca
- In het gehele kernwinkelgebied zal daghoreca worden toegestaan op de begane grond, ter ondersteuning van de detailhandel.
- Ook is ondergeschikte horeca mogelijk in winkelstraten en op pleinen in het kernwinkelgebied.
- Op het Molenplein, Raadhuisplein en Praamplein is naast daghoreca tevens ruimte voor reguliere horeca categorie 2.
- Buiten het kernwinkelgebied is horeca mogelijk in de nu bestaande 'horecastraten' Dorpsstraat en Marktstraat. Buiten deze straten is geen extra horeca toegestaan.

Ambulante handel
- Meer vaste plekken voor ambulante handel (bij voorkeur branches die nu in het centrum ontbreken) leidt ook tot differentiatie van het voorzieningenaanbod. De plaats van de ambulante handel mag echter nooit ten koste gaan van parkeerplekken in het centrum.

Relevantie plangebied
Dit bestemmingsplan sluit aan de bij doelen van de centrumvisie en betreft een gedeeltelijke uitwerking hiervan. Door het toevoegen van 'wonen' op de begane grond in de straten en pleinen van het kernwinkelgebied uit te sluiten ontstaat er een concentratie van voorzieningen en wordt het winkelgebied versterkt. Door daghoreca onder voorwaarden binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken wordt de verblijfskwaliteit en aantrekkingskracht van het kernwinkelgebied vergroot.

5.4.3 Horecabeleid Aalsmeer 2016-2020
Horeca vormt één van de belangrijke pijlers voor de Aalsmeerse economie en voor ecreatie en toerisme. Zo zorgt horeca voor meer bestedingen, werkgelegenheid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Ook zorgt een goed horeca-aanbod ervoor dat bezoekers, van regiobewoners tot buitenlandse toeristen, langer in Aalsmeer verblijven en dat zij hun bezoek positiever waarderen. Een goed horeca-aanbod bevordert het floreren van andere sectoren, zoals detailhandel en de watersportsector. Kortom, horeca maakt Aalsmeer aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers en draagt bij aan de Aalsmeerse economie. De horeca in Aalsmeer is voornamelijk in het centrum en in de waterrijke gebieden gevestigd. Ook kent Aalsmeer een bloeiend verenigingsleven waarin horeca een rol vervult.

In juli 2016 is er een nieuw horecabeleid voor Aalsmeer vastgesteld, het Horecabeleid Aalsmeer 2016-2020, dat bestaat uit een kaderstellend gedeelte en een uitvoeringskader. De in het horecabeleid opgenomen doelen zijn:
- Versterken horeca in relatie tot toerisme en recreatie
- Deregulering
- Actualisatie op basis van evaluatie

- Opschonen documenten

Het is de ambitie van Aalsmeer om de toerist en (water)recreant te verleiden Aalsmeer te bezoeken en er langer te verblijven. Een belangrijke pijler hierin is de horecasector. Voor toerisme en recreatie in brede zin en voor de specifieke invulling door horeca in het bijzonder, is een aantal ontwikkelgebieden te onderscheiden.

Over het algemeen geldt dat voor het aantrekken van toeristen en recreanten (kleinschalige) verblijfsaccommodatie nodig is en dat Toeristische Overstappunten belangrijk zijn. Dit zijn recreatieve knooppunten waar veelal horeca in de nabijheid is of gewenst is. In het centrum is vooral behoefte aan daghoreca en terrassen. Aan het waterfront wordt onder meer het versterken van de culturele en recreatieve waarde van Fort Kudelstaart als kans genoemd. Op Green Park Aalsmeer is ruimte voor hotelaccommodatie voor enerzijds (budget) toeristen en anderzijds voor de zakelijke markt, bijvoorbeeld in combinatie met congresfaciliteiten. Uiteraard dragen de ontwikkelingen op dit gebied ook voor de Aalsmeerders bij aan een prettige beleving van hun woongebied en aan een goed vestigingsklimaat. Daar waar horeca mogelijk en gewenst is, wil de gemeente de horeca faciliteren.

Voor horecabedrijven die vallen onder Horeca I, wordt in dit beleid het begrip 'daghoreca' geïntroduceerd. Voor daghoreca wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de openingstijden van winkels, waardoor het risico op overlast minder groot is. Daardoor is op meer locaties daghoreca mogelijk. Er is een groeiende behoefte aan ondergeschikte horeca, zoals het eten van een broodje bij de bakker. Ondergeschikte horeca draagt bij aan het verlevendigen van woon- en werkgebieden en kan de kwaliteit van de detailhandel versterken. Om oneerlijke concurrentie te voorkomen zijn in het uitvoeringskader voorwaarden gesteld ten aanzien van de waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie.

Het versterken van de horeca en het uitbreiden van horeca op plekken waar dat mogelijk en gewenst is, draagt bij aan de doelstelling van Aalsmeer om (internationale) toeristen en (water)recreanten te verleiden Aalsmeer te bezoeken en er langer te verblijven. De gemeente wil de horeca hierbij faciliteren.

Relevantie plangebied
Onderhavig bestemmingsplan plan maakt uitsluitend, gelijk aan het voorgaande bestemmingsplan, met toepassing van een binnenplanse afwijking daghoreca mogelijk. (Dag)horeca in het centrum van Aalsmeer draagt bij aan een aantrekkelijker en langer verblijf van het winkelend publiek. Er is een voorkeur voor invulling van daghoreca gezien de ligging binnen het kernwinkelgebied aangezien daghoreca bijdraagt aan het versterken van het kernwinkelgebied.

5.4.4 Detailhandelsnota Aalsmeer
Gemeente Aalsmeer heeft op 2 november 2017 de detailhandelsnota Aalsmeer vastgesteld. Deze borduurt voort op de detailhandel structuurvisie uit 2008. Het Aalsmeerse winkelaanbod is in de onderlinge samenhang bekeken. De Detailhandelsnota verschaft duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel en een toetsingskader bij nieuwe initiatieven. Ook is de nota bedoeld om marktpartijen te prikkelen om in te spelen op de kansen die de Aalsmeerse markt hen biedt. Het beleid is in samenspraak met de winkeliersverenigingen en Ondernemend Aalsmeer uitgewerkt.

De gemeente Aalsmeer is een solide marktgebied. De gemeente zal de komende jaren verder groeien en het inkomensniveau ligt relatief hoog. De gemeente wordt bovendien omgeven door grote bevolkingsconcentraties en heeft op het gebied van recreatie en toerisme veel te bieden. Toch is de winkelstructuur kwetsbaar. Met name de positie van het centrumgebied kan worden versterkt. De visie die onderliggend is aan het detailhandelsbeleid voor de gemeente luidt daarom als volgt:
- Versterk het aanbod in het centrumgebied;

- Behoud de wijkverzorgende functie van de drie wijk- en dorpscentra;
- Cluster het grootschalig winkelaanbod;
- Bouw het verspreid regulier winkelaanbod af.

Relevantie plangebied
Dit bestemmingsplan sluit aan bij de visie van het detailhandelsbeleid. De voorgestelde ontwikkeling sluit aan bij het versterken van het aanbod in het centrumgebied en het versterken van het kernwinkelgebied.

5.4.5 Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016
Eind 2012 heeft het CROW (Landelijk kenniscentrum voor verkeer en vervoer) nieuwe parkeerkencijfers gepubliceerd. De 'oude' cijfers dateren van 2004 en dienden als basis voor de parkeernormen zoals vastgesteld in het Aalsmeer Verkeer- en Vervoerplan (AVVP). In het AVVP zijn echter alleen normen opgenomen voor de categorie 'wonen'.

De aanleiding voor deze Nota Parkeernormen Aalsmeer is als volgt:
- Naast de normen voor de categorie wonen zijn er nog geen parkeernormen vastgesteld voor Aalsmeer en Kudelstaart;
- De parkeernormen uit 2004 en uit het AVVP zijn niet meer actueel;
- De nieuwe kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op de meest actuele en recente ervaringscijfers;
- Parkeernormen moeten vanaf 2018 zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Door in toekomstige bestemmingsplannen via de regels een verwijzing op te nemen naar deze Nota Parkeernormen inclusief toepassingsregels wordt aan deze verplichting voldaan en geldt voor iedereen een eenduidig kader.

Het vaststellen van parkeernormen en toepassingsregels is om diverse redenen belangrijk en nuttig. Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in een planproces te bepalen wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Indien een ontwikkelaar namelijk te weinig parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein, gaan er ook mensen in de omgeving parkeren met mogelijk parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties tot gevolg.

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

Relevantie plangebied
Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt gewaarborgd dat er voldoende parkeerplaatsen conform de Parkeernota van Aalsmeer aanwezig blijven, dan wel gerealiseerd worden bij plannen voor bouwen en/of een functiewijziging.

5.4.6 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.

De gehanteerde beleidslijn, ook doorgevoerd in de meest recent vastgestelde bestemmingsplannen, is dat een woning niet alleen door één huishouden behoeft te worden bewoond. Ook een huishouden plus maximaal drie overige bewoners wordt als passend binnen de woonfunctie gezien. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de regelgeving uit het Bouwbesluit waar onderscheid wordt gemaakt tussen de 'gewone woonfunctie' en de 'woonfunctie voor kamergewijze verhuur'. Onder een 'gewone woonfunctie' wordt verstaan:
- huisvesting van één huishouden;
- huisvesting van één huishouden + 3 mensen zonder onderlinge band;
- huisvesting van 4 mensen zonder onderlinge band.

In de planregels is deze definitie van 'wonen/ woning' vastgelegd.

Als sprake is van 5 of meer afzonderlijk van elkaar te onderscheiden wooneenheden spreekt men van 'kamergewijze verhuur' en is dit niet passend binnen de 'gewone woonfunctie' zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Indien er een initiatief is voor het kamergewijze verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten dient hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd te worden. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- er is sprake van kamergewijs, langdurig verblijf gerelateerd aan wonen (geen shortstay of logies);
- het dient te gaan om bedrijfsmatige huisvesting;
- het is enkel toegestaan in legale in het bestemmingsplan als zodanig bestemde woningen;
- er zijn maximaal 6 personen per woning toegestaan in de woonkernen en maximaal 8 personen per woning in de woonlinten zoals omschreven in het Lintenbeleid;
- een nieuwe omgevingsvergunningplichtige voorziening voor kamergewijs gebruik voldoet aan een afstandscriterium. Namelijk: een omgevingsvergunningplichtige voorziening voor kamergewijs gebruik ligt niet in een straal van 100 meter van een al bestaande voorziening voor kamergewijs gebruik waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend, gemeten vanuit het midden van de voorgevel;
- op grond van het Bouwbesluit dient er sprake te zijn van minimaal 12 m2 gebruiksoppervlakte per persoon;
- er dient voldoende parkeergelegenheid in de nabije omgeving of op het eigen perceel te zijn (conform vastgesteld gemeentelijk parkeerbeleid);

- inschrijving van de bewoners in de basisregistratie personen is verplicht;
- de huisvesting van arbeidsmigranten dient te voldoen aan de huisvestingsnormen van de Stichting Normering Flexwonen;
- de huisvester van de arbeidsmigranten is geregistreerd bij de Stichting Normering Flexwonen.

De huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan in:
- woningen bestemd voor mantelzorg;
- woningen bestemd voor bijzondere woonvormen;
- bedrijfswoningen;
- woningen bestemd voor woonvormen die op basis van de overgangsbepalingen uit het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan;
- woonarken;
- de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen is niet toegestaan binnen LIB-zone III.

Relevantie plangebied
Zoals aangegeven is in de regels de definitie voor wonen/woningen vastgelegd. Hiermee wort voorkomen dat 5 of meer mensen zonder onderlinge band niet in één woning mogen wonen zonder een afwijking van het bestemmingsplan voor kamergewijze verhuur.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

6.1.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit.

In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta) uit 1992. Dit gaat uit van de bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt”, dat ervan uitgaat dat de aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden. Het principe dat de veroorzaker betaalt geldt uitsluitend wanneer de wet uitdrukkelijk bepaalt dat er een archeologisch voorschrift aan de vergunning kan worden verbonden. De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

- het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in situ behouden blijven;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- het werk laten begeleiden door een deskundige.

Het rijk is het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen (paragraaf 5.4 Erfgoedwet). Vondsten met archeologische waarde zijn eigendom van de provincie Noord-Holland en dienen te worden aangegeven bij het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland. Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Op 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd waarbij onder meer artikel 3.1.6 vijfde lid onder a van het Bro is aangevuld. Deze wijziging houdt in dat een bestemmingsplan een paragraaf moet bevatten met "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”. Naast archeologische waarden zullen hiermee ook cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van bestemmingsplannen. Vergelijkbaar met de huidige regelgeving voor beschermde stads-en dorpsgezichten dient in ieder bestemmingsplan een afweging gemaakt te worden over de wijze waarop met de cultuurhistorische belangen wordt omgegaan. Het opnemen van cultuurhistorie in het proces van de ruimtelijke ordening past binnen de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. In lijn met de Belvedère-gedachte wordt in de beleidsbrief aangegeven dat het belang van cultuurhistorie vroegtijdig in het planproces moet worden ingebracht. Inzet is een meer generieke borging van cultuurhistorie vooraf in het

proces van de ruimtelijke ordening, waarmee vermindering van sectorale regelgeving achteraf mogelijk is.

Beleidsnota Archeologie Aalsmeer
De Beleidsnota Archeologie zet uiteen op welke wijze de gemeente Aalsmeer verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Door bij het ontwikkelen van nieuwe of het aanpassen van bestaande bestemmingsplannen archeologische waarden en verwachtingen op te nemen en in de toelichting te verwijzen naar het gemeentelijk archeologiebeleid kunnen de kosten van eventueel archeologisch onderzoek worden verhaald op de verstoorder van het bodemarchief. In het bestemmingsplan wordt ook voorgeschreven welke verplichtingen de vergunningaanvrager heeft op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Relevantie plangebied
Van alle gebieden in Aalsmeer met archeologische waarden is een beleidskaart opgesteld. Op deze kaart is te zien voor welke gebieden bij welke werkzaamheden onderzoek gedaan moet worden naar de archeologische waarden. Voor het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde. Voor bijna het gehele plangebied geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en met een oppervlakte van niet meer dan 50 m2, archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming. Voor een klein deel van het plangebied geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en met een oppervlakte van niet meer dan 50o m2, archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is voorafgaand aan ruimtelijke planvorming. In voorliggend bestemmingsplan zijn dan ook dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 en Waarde-Archeologie 3 opgenomen. De dubbelbestemmingen en bijbehorende grenzen zijn opgenomen in de verbeelding.

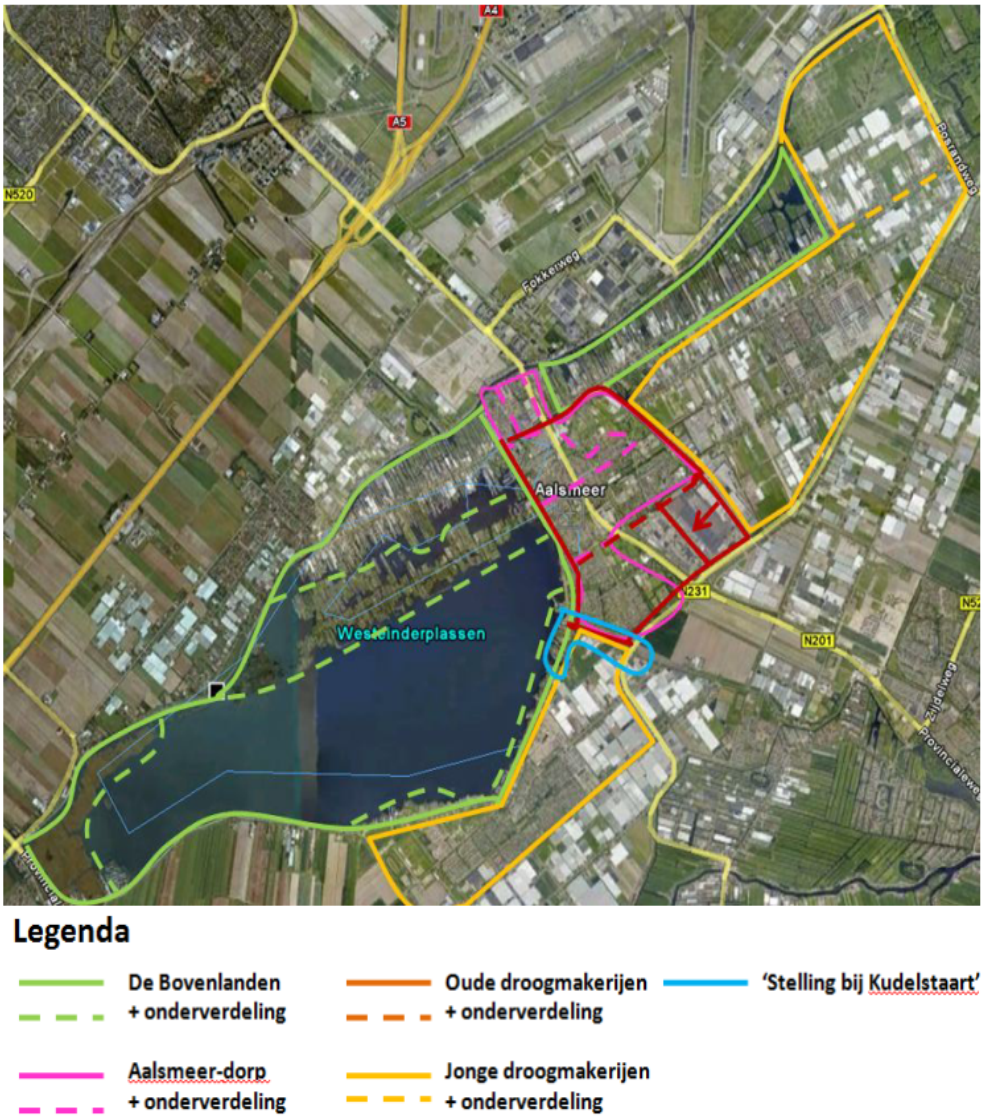
Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is geen archeologisch vooronderzoek, in de vorm van een bureauonderzoek, en cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd.

6.1.2 Cultuurhistorie
De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren. Noord-Holland biedt een rijke variatie aan landschappen, kernen en cultuurhistorische monumenten. Er zijn wadden, duinen, polders, heidevelden, veenweiden en droogmakerijen. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Elk deel heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak nog goed afleesbaar is in het landschap. Het huidige landschap van Noord-Holland is een erfenis met een grote aantrekkingskracht op mensen die in de provincie wonen, werken en recreëren. De hoge kwaliteit ervan draagt bij aan het economische vestigingsklimaat in de provincie. Het landschap is een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft. Inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap is maatwerk. Sommige gebieden hebben unieke of kwetsbare cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten, terwijl andere tegen een stootje kunnen of waar ruimtelijke dynamiek het landschap juist kan versterken. Het is de uitdaging om bij nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk te houden en bij voorkeur te versterken.

De Leidraad is daarbij ook bedoeld om inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn. Aansluitend op de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, bestaat ook in Aalsmeer de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Verschillende ruimtelijke analyses en beleidsnota's van de gemeente Aalsmeer (bijv. Lintenbeleid en cultuurhistorische analyse

'Gebroken landen, geheelde gronden') biedt hier een goed startpunt toe. De meest karakteristieke objecten, die ons doen herinneren aan vroeger tijden, zijn aangewezen als monument of beschermd gezicht. Voor grotere landschappelijke structuren die karakteristiek zijn voor de gemeente kunnen ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

Op basis van de 'Cultuurhistorische analyse Gebroken landen, geheelde gronden' is voor het grondgebied van Aalsmeer een onderverdeling gemaakt van gebieden met specifieke cultuurhistorische waarden en met daarbij beleidsaanbevelingen om de specifieke landschapskarakteristiek te behouden. Voor de Zijdstraat en omgeving is het deelgebied 'Aalsmeer-dorp' van toepassing.



Afbeelding 3: Kaart met voorgestelde indeling in cultuurhistorische gebieden.

Het deelgebied Aalsmeer-dorp kreeg dankzij de U-vorm al vroeg een L-vormige structuur ten aanzien van de bebouwing. Bovendien waren er, in tegenstelling tot het typische veenontginningsdorp, weinig op enige afstand van elkaar gelegen boerderijen in de dorpskern, maar veeleer dicht naast elkaarstaande huizen. Als geheel wordt dit gekenmerkt door kleinschaligheid. Dankzij de U-vorm lag bij de eerste dorpsuitbreidingen begin 20e eeuw de richting voor de hand: opvulling van de U-vorm.

De verschillende woongebieden in Aalsmeer-dorp hebben door hun verschillen ook een andere uitstraling en daardoor identiteit en beleving. Voor het deelgebied Aalsmeer- dorp zijn de volgende beleidsaanbevelingen opgenomen:

- handhaving van het 'overall' onderscheid in ruimtelijke geleding;
- handhaving - en eventueel versterking of ontwikkeling - van de korrelgrootte die in zo'n woongebied sinds zijn ontstaan aanwezig is;
- een bouwstijl en architectuur voor nieuwbouw die passen bij de identiteit van een plek;
- nieuwe dorpsuitbreidingen inpassen in het historisch gegroeide ruimtelijke beeld;
- handhaven - en eventueel versterken - van de historisch bepalende spoorwegtracés, dijken en kaden, inclusief eventuele hoogte en profiel.

Relevantie plangebied
De Dorpsstraat aan de rand van het plangebied ligt binnen het gemeentelijk dorpsgezicht 'De Dorpskern'. De cultuurhistorische waarden worden beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie Gemeente' binnen dit gedeelte van het plangebied. Daarnaast zijn er binnen het plangebied een aantal Gemeentelijke- en Rijksmonumenten. De bescherming van deze monumenten wordt geregeld via aanvragen omgevingsvergunning die nodig zijn voor het (gedeeltelijk) slopen of wijzigen van monumenten.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en daarom is geen archeologisch vooronderzoek, in de vorm van een bureauonderzoek, en cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Het plan heeft geen negatieve effecten heeft op de aanwezige Landschappelijke- en Cultuurhistorische waarden en voldoet hiermee aan het voorgenomen beleid.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Daarnaast bepaalt de feitelijke (planologische) situatie eveneens in hoeverre bedrijven in de bestaande situatie reeds beperkt worden in hun bedrijfsvoering. De VNG-brochure wordt gebruikt als hulpmiddel (niet als blauwdruk) bij het opstellen van bestemmingsplannen met nieuwe milieugevoelige functies of nieuwe milieubelastende functies. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren, wel is het een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

In de brochure zijn aan de verschillende bedrijfsactiviteiten, milieucategorieën en richtafstanden toegekend voor de aspecten gevaar, stof, geur en geluid. De afstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk. Als sprake is van een gemengd gebied mag een afstandstrap minder worden gehanteerd.

Relevantie plangebied en conclusie
In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bestemmingen aanwezig, waaronder wonen, gemengd, maatschappelijk en horeca. In het plangebied zijn bedrijven tot en met categorie 2, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren met baliefunctie, woningen en daghoreca toegestaan. Het plangebied en de directe omgeving daarvan kunnen daarom worden beschouwd als een gemengd gebied.

Locaties met de bestemming 'Bedrijven' liggen op een afstand van circa 300-500 meter, zoals het scheepsreparatiebedrijf bij de jachthaven. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is daar thans een bedrijf tot en met categorie 3.2 toegestaan. Op basis

van de VNG-bedrijvenlijst heeft een dergelijk bedrijf in een gemengd gebied als het onderhavige een richtafstand van 50 meter en valt de richtafstand buiten het plangebied.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en derhalve staat het aspect bedrijven en milieuzonering de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.3 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader

Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik benadeeld.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Aalsmeer bereikt.

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

Het derde en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een ‘goede ruimtelijke ordening’. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfunctie (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik en veel grondverzet is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits (op gebiedsniveau) de kwaliteit niet verminderd. In Aalsmeer is dit gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer (2019). Deze Nota bodembeheer 2019 is een instrument voor grondverzet en bevat geen beleid voor de beoordeling van ruimtelijke plannen.

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

Relevantie plangebied

Er zijn geen bodemverontreinigingen bekend die acute sanering noodzakelijk maken en de verwachting is niet dat deze alsnog worden aangetroffen. Het ongedaan maken van ongewenste verontreinigingen is voor een deel van het plangebied al doorlopen. In het verleden hebben al op diverse (nieuw)bouwlocaties in het plangebied bodemsaneringen plaatsgevonden. Het ligt in de verwachting dat bij (her)ontwikkeling of nieuwbouw dit nog vaker voor gaat komen.

De nog aanwezige bodemverontreiniging is het gevolg van de ligging. Het plangebied bevindt zich in de Bovenlanden, waar de niet ontveende bodem structureel is opgehoogd. Deze ophoging vond in het verleden onder andere plaats met puin (granulaat), sintels, afvalslakken, vliegas, e.d. Ook zijn puntbronnen mogelijk door plaatselijk storten of het dumpen van afval. Daarnaast zijn in het plangebied gedempte watergangen aanwezig. Deze zogenoemde stedelijke ophooglagen komen algemeen voor in laag Nederland en

veroorzaken verontreinigingen met name zware metalen (o.a. lood, koper, zink) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK).

Uitvoerbaarheid en conclusie
Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die een dermate nieuw ruimtebeslag met zich meebrengen dat hiervoor bodemonderzoeken en/of sanering noodzakelijk zijn. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.4 Duurzaam bouwen en energie

Woningen dienen conform bouwbesluit te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en worden conform de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) aardgasloos gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten wordt in gezamenlijkheid (stedenbouwkundigen, architect, installateur en ontwikkelaar) gezocht naar effectieve en efficiënte invulling van de energievraag van het project en de mogelijkheden tot duurzame opwek van energie. De netbeheerder wordt hierbij in een vroeg stadium betrokken.

Collectieve warmte-oplossingen hebben de voorkeur boven individuele warmte-oplossingen omdat deze de piekvraag beperken en daarmee het elektriciteitsnet minder belasten. Individuele warmte-oplossingen worden op eigen terrein opgelost, voor collectieve warmte-oplossingen zoals bijvoorbeeld WKO's en of energy hubs, kan in afstemming met de gemeente onder voorwaarden toestemming verleend worden voor gebruik van de openbare ruimte. Daarnaast wil de gemeente zich inspannen om Energieuitwisselingshubs (elektriciteit, warmte & koude) te stimuleren en te faciliteren in afstemming met onder andere de netbeheerder. Dit kan bedrijven(terreinen) bestaande bouw en woningbouw betreffen. Nieuwbouw wordt waar mogelijk als startmotor ingezet om bestaande bouw verder te helpen in de warmtetransitie en zal minimaal de transitie voor de bestaande bouw niet bemoeilijken.

Naar aanleiding van invoering Wet VET en aanscherping energieprestatie-eis Bouwbesluit per 1-1-2021 naar BENG en ook aangekondigde invoering Omgevingswet formuleert gemeente Aalsmeer haar duurzaamheidsbeleid vanuit de pijlers: energie, klimaat en circulair conform huidige ambities. De basis hiervoor is het in 2016 vastgestelde Duurzaamheidsbeleid Aalsmeer 2016.

Voor energie worden de doelstellingen en ambities beschreven vanuit fossielonafhankelijkheid per 2040 voor de gehele gemeente en de gemeentelijke organisatie in 2030. Daarnaast spelen de Regionale Energie Strategie (RES) en de Regionale Structuur Warmte (RSW) hierin een rol. De klimaatadaptieve ambities zijn in het actieplan Klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026 beschreven. Voor circulaire economie worden in Greenpark Aalsmeer ervaringen opgedaan die kunnen leiden tot nieuwe kaders/doelstellingen in startnotities en omgevingsplan.

Als laatste heeft gemeente Aalsmeer het convenant 'Toekomst bestendige woningbouw MRA' ondertekend en levert daarmee een bijdrage aan de ambitie om duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de woningbouwopgave. Ter invulling daarvan is het toetsingskader DGPI ontwikkeld: Duurzaamheid Gestandaardiseerd Prestatiegericht en Integraal.

Conclusie
Het ontwerp voor gebouwen en gebieden dient aan te sluiten op deze ambities en doelstellingen uit het onderliggende beleid. In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen gerealiseerd waarin de doelstellingen met betrekking tot energie en duurzaam bouwen direct kunnen worden meegenomen. Deze worden meegenomen bij een aanvraag omgevingsvergunning.

6.5 Ecologie

Wettelijk- en Beleidskader
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden.

Gebiedsbescherming
In de Wnb gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur (Natura 2000-gebieden). Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied (externe werking) moet worden onderzocht of de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied kan verslechteren of verstoren. Indien het bestemmingsplan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van een Natura 2000-gebied verslechtert of een significant verstorend effect heeft dient een vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze vergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied is gelegen.

Indien het plan mogelijk significante negatieve gevolgen heeft voor deze gebieden dient bovendien een passende beoordeling te worden gemaakt. Significant negatieve gevolgen treden op als de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden aangetast. Is dit het geval, dan kan alleen een vergunning worden verkregen indien wordt voldaan aan de zogenaamde ADC-criteria. Dat wil zeggen dat voor het plan geen alternatieven zijn, sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang en is voorzien in compenserende maatregelen

Soortenbescherming
De Wnb beschermt vele in het wild en van nature in Nederland voorkomende dieren en planten. De wet kent verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten. De Wnb bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.
Voor algemene soorten, geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen of beheer en onderhoud en op grond van de Verordening vrijstellingen soorten Noord-Holland vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb. Voor overige soorten is geen ontheffing aangezien de minister van (destijds) LNV de door de gemeente Amsterdam opgestelde gedragscode heeft goedgekeurd. Bij naleving van deze gedragscode geldt dan ook een vrijstelling voor de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.
Ontheffingen mogen slechts worden verleend wanneer geen andere bevredigende oplossing bestaat, geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan en de ontheffing nodig is met het oog op in de Wnb bepaalde belangen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wnb aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit zal zich voordoen wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvoor geen vrijstelling geldt of geen ontheffing op grond van de Wnb kan worden verleend.

Daarnaast adviseert de gemeente Aalsmeer om de gedragscodes van Stadswerk te gebruiken. Er is een code voor bestendig beheer en onderhoud en een code voor ruimtelijke ingrepen.

Gebiedsbescherming
Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt hoofdzakelijk gekeken naar de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Natura-2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden bepaalde dieren,

planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Op grond van de Wet natuurbescherming zijn Natura-2000-gebieden beschermd tegen significant negatieve effecten, waaronder de gevolgen van stikstofdepositie.

Relevantie plangebied
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura-2000 gebied en is niet gelegen in de directe nabijheid van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of andere beschermde natuurgebieden. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling van de significante gevolgen voor de omgeving nodig maakt.

Voor wat betreft het onderdeel soortenbescherming: het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling van de aanwezige dier- en plantensoorten nodig maakt. Indien een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt zullen de aanwezige natuurwaarden in acht genomen moeten worden.

Conclusie
Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

6.6 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m2 en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10-6 per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes
Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen inwerking getreden. Deze wet vervangt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het doel van Basisnet is om gevaarlijke stoffen te kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en in het buitenland en de risico's voor omwonenden langs de routes binnen de wettelijke grenzen te houden. Het systeem Basisnet heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over grote vaarwegen, spoorwegen en autowegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringenstroken met een aanlegvergunningenstelsel.

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

Relevantie plangebied en conclusie
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling in het kader van externe veiligheid nodig maakt. Uit het onderzoek dat is uitgevoerd door de Brandweer Amsterdam-Amstelland is gebleken dat het plangebied buiten de grootste risicocontouren ligt van bovengenoemde risicobronnen. Derhalve is het niet nodig om verder onderzoek te doen naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico ter plaatse van het plangebied.

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

6.7 Geluid

Wettelijk- en Beleidskader
De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag, voor spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen, in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerlawaai in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. De gemeenteraad van Aalsmeer heeft de "Deelnota Hogere Waarden" vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:
1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

<u>Industrie algemeen</u>
Voor de kleinere bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-uitgave

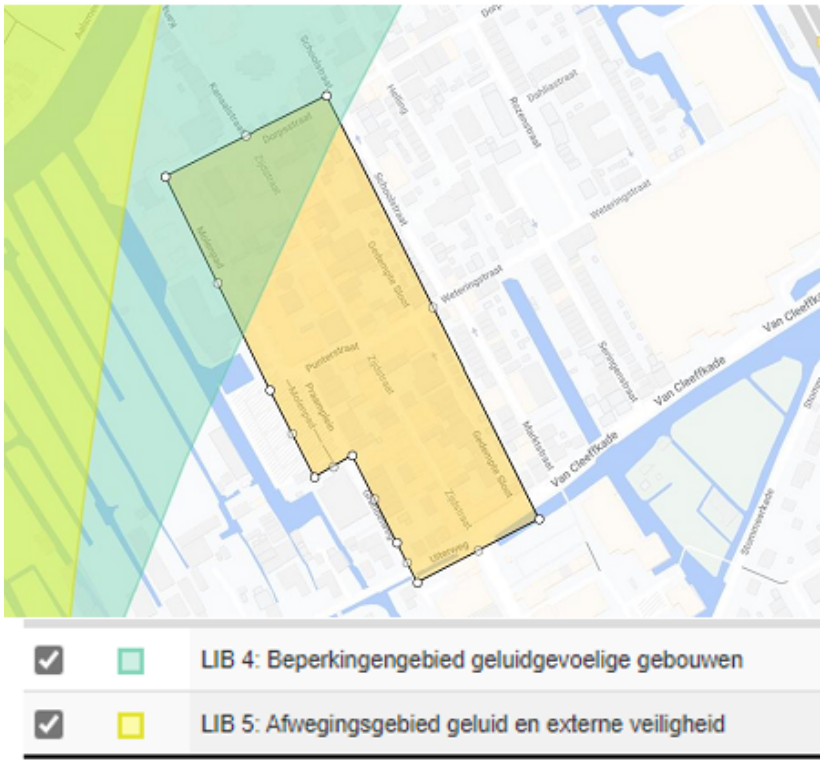
'Bedrijven en milieuzonering', richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De Handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidshinder bij geluidgevoelige bestemmingen, streefwaarden.
Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

Wegverkeer
Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven in de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die gesitueerd worden binnen de zone van een weg. In geval sprake is van aanleg van een nieuwe weg zal ook de geluidbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Luchtverkeer
Bij de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) op 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) in werking getreden. Hiermee zijn nieuwe beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Naast het luchthavengebied is een beperkingengebied aangegeven. In het beperkingengebied zijn een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor verschillende regels gelden. Het gaat om o.a. een geluidsloopzone en een beperkingen geluidzone. Deze bepalingen moeten in de bestemmingsplannen worden verwerkt.

Gemeentelijk geluidbeleid
De gemeente Aalsmeer hanteert de ‘Deelnota Hogere Waarden – Beleidsnota geluid’. Hierin is vastgelegd dat het heersende geluidsniveau in beginsel behouden dient te worden. Bij nieuwe situaties is echter geen sprake van een heersend geluidsniveau. Ten aanzien van de gecumuleerde geluidsbelasting is aangegeven dat een afweging dient plaats te vinden, alvorens een hogere waarde wordt vastgesteld. Bij deze beoordeling wordt een gecumuleerde geluidsbelasting geaccepteerd van de ten hoogste te verlenen hogere waarde +3 dB en dienen compenserende factoren beschouwd te worden.

Relevantie plangebied
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidbronnen mogelijk. Ook worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen en scholen aan het plangebied toegevoegd. Om deze reden is er geen noodzaak voor het uitvoeren van een nieuw geluidsonderzoek. or wat betreft het onderwerp luchtvaartlawaai is het plangebied gelegen in het beperkingengebied, maar niet gelegen binnen het afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid (LIB 5). Een deel van het plangebied ligt binnen het beperkingsgebied voor geluidsgevoelige gebouwen (LIB 4) op grond van bijlage 3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.



Afbeelding 4 : gedeeltelijke ligging binnen LIB 4 (beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen)

Daarnaast ligt een deel binnen de geluidzone-industrie Schiphol. Een geluidsgevoelige bestemming mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde. Aangezien geen extra geluidgevoelige objecten ten opzichte van de bestaande situatie zijn vanuit akoestisch oogpunt geen planologische beperkingen van kracht.



Afbeelding 5: ligging gezoneerd industrieterrein Schiphol en geluidzone

Conclusie
Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

6.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader, en beleid
Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden de bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (zoals wijzigingen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in principe geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen.

Grenswaarden
Voor de beoordeling van de situatie in de omgeving van het plan zijn met name de volgende grenswaarden uit de Wet milieubeheer relevant:

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m3;
- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM10.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)
Met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school of kinderopvang - in de nabijheid van provinciale wegen (binnen 50 meter) en rijkswegen (binnen 300 meter) beperkt. Dat geldt voor nieuwe situaties en bestaande situaties die worden uitgebreid, waarbij sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor NO2 of PM10. Binnen dit bestemmingsplan bevinden zich geen gevoelige bestemmingen.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO2 en PM10 bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m3. Met name NO2 en PM10 zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen. In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Volksgezondheid
Ultrafijnstof zijn zeer kleine deeltjes die in de lucht zweven, afkomstig van verbrandingsprocessen in met name de industrie, de luchtvaart en het verkeer. Ultrafijnstof is een benaming voor deeltjes in de lucht met een diameter kleiner dan 100 nanometer (0,1 micrometer). Ultrafijnstof wordt ook wel PM0,1 genoemd en is onderdeel

van fijnstof, dat is gedefinieerd op basis van de massa (µg/m3) van in de lucht zwevende deeltjes met een diameter kleiner dan 2,5 micrometer (PM2,5) of kleiner dan 10 micrometer (PM10).

Op dit moment zijn er luchtkwaliteitsnormen voor fijnstof (PM10 en PM2.5). Voor ultrafijnstof is dit niet het geval. Vergeleken met andere componenten van luchtverontreiniging is er nog weinig bekend over de gezondheidsaspecten van blootstelling van mensen aan ultrafijnstof. Wel is duidelijk dat de ultrafijnstofconcentratie sterk is verhoogd in de buurt van verbrandingsemissies. Naast wegverkeer en vliegverkeer dragen onder andere de scheepvaart, de industrie, mobiele werktuigen (zoals aggregaten en graafmachines) en houtverbranding bij aan de uitstoot van ultrafijnstof.

Uit onder meer een RIVM-rapport getiteld 'Gezondheidseffecten van ultrafijnstof van vliegverkeer rond Schiphol' uit 2022 volgt dat er in de nabijheid van Schiphol (waaronder Aalsmeer) relatief hoge concentraties ultrafijnstof worden gemeten. Uit dit en ander onderzoek blijkt verder dat er indicaties zijn voor volksgezondheidseffecten als gevolg van ultrafijnstof. Nader onderzoek is evenwel noodzakelijk om met meer zekerheid te kunnen vaststellen of een bepaald effect wel of niet direct het gevolg is van blootstelling aan ultrafijnstof. Er zijn door onder meer de minister en de staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat reeds brongerichte maatregelen getroffen en in voorbereiding om de uitstoot van ultrafijnstof te beperken.

Mogelijke volksgezondheidseffecten moeten met het oog op een goede ruimtelijke ordening worden meegewogen bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Voor zover de effecten onzeker zijn, en nader onderzoek nodig is, mogen bestuursorganen ertoe besluiten om uit voorzorg bepaalde ontwikkelingen niet toe te staan. Het beoordelen van een voor de maatschappij al dan niet aanvaardbaar risico is primair een bestuurlijke taak. Deze beleidsruimte geeft bestuursorganen de ruimte om vanwege mogelijke gezondheidsrisco's van een activiteit, uit voorzorg die activiteit planologisch niet toe te laten.

Er zijn geen algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten over de gezondheidseffecten als gevolg van ultrafijnstof. Voor ultrafijnstof' zijn in de wet- en regelgeving (bijlage 2 van de Wet milieubeheer) geen aparte grenswaarden opgenomen. Daarnaast zijn er geen (gezondheidskundige) advieswaarden beschikbaar. Zie in bevestigende zin (onder meer):

- Brief van de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat d.d. 1 juli 2022,'Onderzoek naar het halen in 2030 van de WHO-advieswaarden voor luchtkwaliteit', p. 4;
- Brief van de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat d.d. 17 februari 2022, 'Feitelijke vragen advies Gezondheidsraad ultra fijnstof', antwoorden 12 en 13;
- RIVM, 'Gezondheidseffecten van ultrafijn stof van vliegverkeer rond Schiphol,' 2022, p. 25;
- Gezondheidsraad, 'Blootstelling aan ultrafijnstof', nr. 2021/38-A2, Den Haag, 15 september 2021, p. 4 en 7;
- RIVM, 'Onderzoek naar de gezondheidseffecten van kortdurende blootstelling aan ultrafijn stof rond Schiphol', 2019, p. 38;
- RIVM, 'Metingen en berekeningen van ultrafijn stof van vliegverkeer rond Schiphol. Voor onderzoek naar de gezondheid van omwonenden', 2019, p. 25.

Relevantie plangebied en conclusie
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft derhalve geen negatief effect op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.9 Vormvrije m.e.r-beoordeling

Op 1 april 2017 is het Besluit m.e.r. aangepast. Het besluit is aangepast, omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu".

Het gewijzigde besluit is op 7 juli 2017 in werking getreden en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dit betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er toch een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich ervan vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en hierover een separaat besluit nemen.

Aangezien het plan een ruimtelijke beperking betreft ten opzichte van de bestaande situatie en de diverse drempelwaarden hiermee niet worden overschreden, geldt voor dit plan geen m.e.r.-plicht, maar een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Getoetst moet worden of significant nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:
- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: een m.e.r.(-beoordeling) is niet noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een plan-MER.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Toetsing
In het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan t.a.v. het Besluit m.e.r. is een zogenaamde aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (zie bijlage 1, Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling bestemmingsplan Zijdstraat). Uit de beoordeling blijkt dat er geen nadelige effecten op het milieu optreden als gevolg van de realisatie van dit plan. Een m.e.r- beoordeling is niet nodig. Op 13 juli 2023 hebben burgemeester en wethouders naar aanleiding van deze aanmeldnotitie en in overeenstemming met de conclusies daaruit een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen (zie bijlage 2).

Conclusie
Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6.10 Water

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.

Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Beleid en regelgeving

Kaderrichtlijn Water
De Europese Kaderrichtlijn Water leidt, samen met de dochterrichtlijn Grondwater tot een verbetering en bescherming van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in de lidstaten. De Kaderrichtlijn voorziet in drie planperiodes. Momenteel is de 2e planperiode, de uitvoering van de 2e generatie stroomgebiedsbeheerplannen door alle lidstaten ter hand genomen. In 2022 start de 3e en laatste planperiode die in 2027 afloopt. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, hemelwaterverwerking, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijk beleid. Er worden in 2022 opnieuw voor de 3e en laatste planperiode, ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.
De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

In de Waterwet is gekozen voor een systeem waarin iedere bestuurslaag haar beleid formuleert en dit vastlegt in plannen. De plannen geven aan wat iedere bestuurslaag wil doen in een bepaalde planperiode om de doelstellingen van het waterbeheer te halen.

Deze plannen zijn bindend voor de eigen bestuurslaag. De Waterwet sluit op dit punt zoveel mogelijk aan bij de sturingsvisie van de Wet ruimtelijke ordening.

Bestuursakkoord Water
Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:
- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie
Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een landelijk, gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het versnelt en intensiveert de aanpak van 4 thema's: wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Het is plan is landelijk gepresenteerd op Prinsjesdag 2017. Het DPRA legt de gemeenten direct op om in 2020 over vastgesteld beleid per gemeente te beschikken over de 4 thema's. In 2050 dienen alle Nederlandse gemeenten "klimaatrobuust" te zijn, d.w.z. alle maatregelen moeten dan zijn uitgevoerd.

Het Deltaplan is het leidende plan voor gemeenten voor het opstellen en uitvoeren van klimaatadaptieve inrichting. De voornemens van dit plan worden in nauwe afstemming met waterschappen en andere overheden en met particuliere partijen en inwoners, door de gemeenten ten uitvoer gebracht.

Provinciale Watervisie 2016-2021
De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:
- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen
- overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027
Op 31 januari 2022 het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 vastgesteld door Provinciale Staten. Met dit programma wordt invulling gegeven aan het waterbeleid in Omgevingsvisie NH 2050 voor zover het uitvoering van Europese richtlijnen over water betreft. Een goede waterkwaliteit, duurzaam voorraadbeheer en bescherming tegen overstroming zijn de centrale elementen van het programma. Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

Hoogheemraadschap Rijnland
De hoofdambitie van het hoogheemraadschap Rijland is schoon water en droge voeten. met oog voor natuur en landschap. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatverandering. Dit wordt bereikt door:

- Zorgen voor waterveiligheid door het beschermen van het leefgebied van inwoners en bedrijven tegen overstromingen. Door preventie, adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking) en voorbereiden op een calamiteit;
- Zorgen voor schoon en gezond water in de sloten en plassen. Voor de recreatie, bedrijven en natuur;
- Zuiveren van het afvalwater van huishoudens en bedrijven;
- Zorgen voor voldoende water: niet te veel, niet te weinig, passend bij het gebruik.

Keur2020
Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Sinds 1 juli 2020 heeft het Hoogheemraadschap een nieuwe Keur. In de keur staan regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (zoals stuwen en gemalen). Zo is in de keur geregeld welke handelingen en activiteiten in en nabij watergangen, waterkeringen en waterbergingsgebieden niet zijn toegestaan zonder vergunning. In de keur staat voorts vermeld dat vanaf een toename van verhard oppervlak van 500 m2 of meer compensatie moet worden toegepast. Bij een toename in verharding van 5.000 m2 of meer geldt een vergunningplicht. In principe moet voor elke nieuw aangelegde verharding compenserend oppervlaktewater worden gegraven. Dit moet minimaal 15% van de toename aan verharding zijn. Tevens hanteert Rijnland het dempingenbeleid: water dat wordt gedempt moet volledig worden teruggebracht binnen het poldersysteem of bij een boezemsysteem binnen een straal van 5 km vanaf de demping.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2021-2026
Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aalsmeer 2021-2026 (GRP) is begin 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het borgt het beheer en onderhoud van het bestaande rioleringsstelsel en gaat in op de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater, zowel voor bestaande bouw, als ook voor nieuwe ontwikkelingen. Ook beschrijft het de ambities hoe we in de toekomst klimaatbestendig, duurzaam en zorgzaam met de afvoer van afvalwater, het vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater en het reguleren van het grondwater omgaan. Tevens is het GRP de basis voor de hoogte van de jaarlijkse rioolheffing.

Het rioleringsbeheer voor de periode 2021-2026 sluit direct aan op de eisen die gesteld zijn in het Actieplan Klimaatadaptatie. Beheer, onderhoud en nieuw aanleg van riolering en drainage moeten bijdragen aan de eisen uit het Actieplan Klimaatadaptatie. Achtergronden en nadere technische zijn eisen terug te vinden in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026.

<u>Inspelen op herontwikkeling en nieuwbouw</u>
In Aalsmeer vinden in de komende periode ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Bij herontwikkeling en nieuwbouw bouwen we zoveel mogelijk klimaatadaptief, energieneutraal en aardgasvrij. Tegelijkertijd brengen we vroegtijdig in beeld wat uitbreiding betekent voor ons stedelijk watersysteem en de bestaande structuur van het riool. We streven naar meer waterveiligheid door het versterken van de sponsfunctie van (nieuw én oud) stedelijk gebied en optimale grondwaterniveaus.
De ruimtelijke ontwikkelingen hebben invloed op de bestaande afvoerstructuur. Kosten voor extra maatregelen aan het bestaande stelsel als gevolg van belasting door stedelijke ontwikkelingen komen in principe voor rekening van ontwikkelaars. De gemeente stelt wanneer nodig een afvoerstructuur op. Hierin houden wij rekening met toekomstige ontwikkelingen, maar ook met het verwachte vervangingsregime en ontwikkelingen op het gebied van afvalwatertransport. Het afvoerstructuurplan kan

gebruikt worden als onderlegger om ontwikkelaars op de hoogte te brengen van de gevolgen van uitbreidingen en daar gezamenlijk het gesprek over aan te gaan.

Grondwaterbeheer
Grondwaterbeheer is een wettelijk verplichte taak voor gemeenten en is in Aalsmeer primair functiegericht grondwaterbeheer: het richt zich op de afstemming van het stedelijk grondwater op de grondgebruiksfuncties in de gemeente voor zover dit technisch mogelijk is en voor zover het andere doelen niet schaadt. Grondwaterbeheer is een complexe opgave, waarvoor de gemeente een separaat Grondwaterzorgplan Aalsmeer 2020-2025 heeft opgesteld, als bijlage bij het Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026. In dit grondwaterzorgplan staan de eisen beschreven die de gebruiksfuncties stellen aan het stedelijk grondwater; en hoe deze eisen invulling gegeven kan worden. Onder meer is beschreven welke maximale en minimale grondwaterstanden voor gebruiksfuncties gelden.

Relevantie plangebied en conclusie
Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk in het plangebied. Het betreft een beperking van de huidige mogelijkheden met betrekking tot wonen. Bij herontwikkeling en nieuwbouw dienen we zoveel mogelijk klimaatadaptief, energieneutraal en aardgasvrij te bouwen, waarbij rekening dient te worden gehouden met het beleid en gemaakte afspraken omtrent water. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dienen te plannen hieraan te worden getoetst.

Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het bestemminsplan niet in de weg.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Project: Zijdstraat e.o., Aalsmeer
Auteur: Laura Hilhorst
Versie: Definitief
Datum: 13 juli 2023

1. Aanleiding

Om de uitgangspunten uit de Centrumvisie Aalsmeer en de Gebiedsvisie 2020 planologisch uit te werken wordt een bestemmingsplanwijziging doorlopen. Het plangebied heeft betrekking op het centrum van Aalsmeer en betreft de Zijdstraat en delen van de aansluitende straten en pleinen. In het bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten van de Centrumvisie Aalsmeer uitgewerkt:

1. Het toevoegen van de functie 'wonen' op de begane grond in winkelstraten en pleinen in het kernwinkelgebied is niet toegestaan. In het aanloopgebied is dit wel het geval;
2. Het toevoegen van de functie 'wonen' op de begane grond aan de achterzijde van de winkelstraten en pleinen in het kernwinkelgebied is toegestaan wanneer de ontsluiting en entree zich ook aan die zijde bevindt;
3. Het transformeren van winkeloppervlak in de functie 'wonen' moet voldoen aan parkeernormen en beeldkwaliteit. Indien extra parkeerplaatsen zijn benodigd, dient dit op eigen terrein plaats te vinden (tenzij dit aantoonbaar op een ander terrein mogelijk wordt gemaakt). Er worden voor de extra te realiseren parkeerplaatsen geen ontheffingen in de openbare ruimte afgegeven.

2. Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer (Wm) verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. In de Wm en in het Besluit m.e.r. wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r. plichtig zijn (bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (bijlage D-activiteiten). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Het bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', die het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling. Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In die gevallen moet het bevoegde gezag er zich van vergewissen dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Voor deze 'vergewisplicht' gelden geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wel moet in de vormvrije m.e.r.-beoordeling getoetst worden aan de bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) getoetst.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. De gemeente dient op basis van een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling een besluit te nemen of het opstellen van een milieueffectrapportage benodigd is.

3. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De voorgenomen activiteit is opgenomen in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D11.2. Artikel 11.2 luidt: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein.' De volgende drempelwaarden worden hierbij gehanteerd:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De bebouwingsmogelijkheden van het plangebied worden met het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd. Ook wordt het gebruik van de gronden en bebouwing, anders dan het uitsluiten van wonen op de begane grond, niet gewijzigd. De activiteit blijft dus ruim onder de bovengenoemde drempelwaarden. Om die reden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. Dit moet op grond van artikel 2 lid 5 sub b van het Besluit m.e.r.

4. Opzet aanmeldnotitie

In artikel 7.16 Wm is beschreven waar een aanmeldnotitie aan moet voldoen. Deze beoordelingscriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn. In een aanmeldnotitie moet aandacht worden besteed aan de volgende criteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de richtlijn zijn bovenstaande criteria onderverdeeld in diverse sub-criteria. Deze worden in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

1. kenmerken van het project	
De omvang van het project	De bebouwingsmogelijkheden van het plangebied worden met dit bestemmingsplan niet gewijzigd. Ook wordt het gebruik van de gronden en bebouwing, anders dan het uitsluiten van wonen op de begane grond, niet gewijzigd.
De cumulatie met andere projecten	Er is geen sprake van een cumulatie van effecten gezien de omvang van dit bestemmingsplan.
Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Het bestemmingsplan legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
De productie van afvalstoffen	Afvalstromen van winkels zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.
Verontreiniging en hinder	Zie 'Kenmerken van potentiële effecten'
Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën	Niet van toepassing
2. Plaats van het project	
Ligging van het plangebied	Het plangebied is gelegen in het centrum van Aalsmeer en betreft de Zijdstraat en delen van de aansluitende straten en pleinen.
Kenmerken van het plangebied	De Zijdstraat is samen met het Praamplein, Molenpad en Raadhuisplein en alles wat hier tussen ligt het kernwinkelgebied. Gedeelten van de Van Cleeffkade, Stationsweg, Drie Kolommenplein, Dorpsstraat, Marktstraat, Weteringstraat en Schoolstraat zijn aanloopstraten. Samen behoren ze tot het hoofdwinkelgebied in Aalsmeer. De Zijdstraat is een ruimtelijke en functionele drager van de winkelstructuur en daarmee van groot belang voor het gehele winkelgebied. Daarom is het van belang dat deze straat ook voor de toekomst zijn functie blijft behouden.

Omgeving van het plangebied	Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door het Molenpad en de Dorpsstraat, aan de oostzijde door de Gedempte sloot, aan de zuidzijde door de Van Cleeffkade en Uiterweg en aan de westzijde door de Grundelweg, Praamplein en het Molenpad.
Natuur(gebieden) nabij het plangebied	Het plangebied is niet gelegen in een van de volgende bijzondere gebieden: wetlands, kustgebieden, bosgebieden of reservaten en natuurparken. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, nationaal park, Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied is Botshol en ligt op circa 10,5 km afstand (hemelsbreed). Verder wordt het plangebied niet gekenmerkt met een bijzonder rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.
Kenmerken van de potentiële effecten	<u>Geluid</u> Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidbronnen mogelijk. Om deze reden is er geen noodzaak voor het uitvoeren van een nieuw geluidsonderzoek. Voor wat betreft het onderwerp luchtvaartlawaai is het plangebied gelegen in het beperkingengebied, maar niet gelegen binnen het afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid (LIB 5). Een deel van het plangebied ligt binnen het beperkingsgebied voor geluidsgevoelige gebouwen (LIB 4) op grond van bijlage 3 van het LIB Schiphol. Daarnaast ligt een deel binnen de geluidzone-industrie Schiphol. Een geluidsgevoelige bestemming mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde. Aangezien geen extra geluidgevoelige objecten ten opzichte van de bestaande situatie zijn vanuit akoestisch oogpunt geen planologische beperkingen van kracht. <u>Archeologie en cultuurhistorie</u> De Dorpsstraat aan de rand van het plangebied ligt binnen het gemeentelijk dorpsgezicht 'De Dorpskern'. De cultuurhistorische waarden worden beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie binnen dit gedeelte van het plangebied. Daarnaast zijn er binnen het plangebied een aantal Gemeentelijke- en Rijksmonumenten. De bescherming van deze monumenten wordt geregeld via aanvragen omgevingsvergunning die nodig zijn voor het (gedeeltelijk) slopen of wijzigen van monumenten. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en daarom is geen archeologisch vooronderzoek, in de vorm van een bureauonderzoek, en cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Het plan heeft geen negatieve effecten heeft op de aanwezige Landschappelijke- en Cultuurhistorische waarden en voldoet hiermee aan het voorgenomen beleid.

	Flora en fauna Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura-2000 gebied en is niet gelegen in de directe nabijheid van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of andere beschermde natuurgebieden. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling van de significante gevolgen voor de omgeving nodig maakt. Voor wat betreft het onderdeel soortenbescherming: het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling van de aanwezige dier- en plantensoorten nodig maakt. Indien een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt zullen de aanwezige natuurwaarden in acht genomen moeten worden. Bodem Het bestemmingsplan bevat geen onderdelen die mogelijk bedreigend zijn voor de bodem. Water Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk in het plangebied. Het betreft een beperking van de huidige mogelijkheden met betrekking tot wonen. Bij herontwikkeling en nieuwbouw dienen we zoveel mogelijk klimaatadaptief, energieneutraal en aardgasvrij te bouwen, waarbij rekening dient te worden gehouden met het beleid en gemaakte afspraken omtrent water. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dienen te plannen hieraan te worden getoetst. Milieuzonering In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bestemmingen aanwezig, waaronder wonen, gemengd, maatschappelijk en horeca. In het plangebied zijn bedrijven tot en met categorie 2, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, woningen en daghoreca toegestaan. Het plangebied en de directe omgeving daarvan kunnen daarom worden beschouwd als een gemengd gebied. Locaties met de bestemming 'Bedrijven' liggen op een afstand van circa 300-500 meter, zoals het scheepsreparatiebedrijf bij de jachthaven. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is daar thans een bedrijf tot en met categorie 3.2 toegestaan. Op basis van de VNG-bedrijvenlijst heeft een dergelijk bedrijf in een gemengd gebied als het onderhavige een richtafstand van 50 meter en valt de richtafstand buiten het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en derhalve staat het aspect bedrijven en

	milieuzonering de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.
Kenmerken van de effecten	Uit bovenstaande blijkt dat er geen effecten op het gebied van geluid, flora en fauna, bodem, milieuzonering en water zijn.
Conclusie	Aan de hand van de toetsing aan de selectiecriteria uit Bijlage III (EU-richtlijn 2014/52/EU) maakt deze aanmeldnotitie duidelijk dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu. Het bestemmingsplan dat mogelijk wordt gemaakt is, gelet op de kenmerken en plaats van de activiteit en de kenmerken van potentiele effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage doorlopen dient te worden. **Voor de verdere bestemmingsplanprocedure is derhalve geen MER noodzakelijk conform het vigerende Besluit milieueffectrapportage.**

Gemeente Aalsmeer

Stedelijke Ontwikkeling

Uw contact L. Hilhorst
T (020) 540 49 11
F (020) 540 45 59
info@aalsmeer.nl

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

Gemeente Aalsmeer
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
t.a.v. mevr. S. Honig
Laan Nieuwer Amstel 1
1182 JR Amstelveen

Datum 13 juli 2023

Zaaknummer Z23-026854
Documentdatum 13 juli 2023

Betreft Geen milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling nodig voor de voorgenomen activiteit

Geachte mevrouw Honig,

De gemeente Aalsmeer is voornemens een bestemmingsplanwijziging door te lopen voor een gedeelte van het centrum van Aalsmeer. De bestemmingsplanwijziging ziet erop de uitgangspunten uit de Centrumvisie Aalsmeer en de Gebiedsvisie 2020 planologisch uit te werken. Het plangebied heeft betrekking de Zijdstraat en delen van de aansluitende straten en pleinen. De bebouwingsmogelijkheden van het plangebied worden met dit bestemmingsplan niet gewijzigd. Ook wordt het gebruik van de gronden en bebouwing, anders dan het uitsluiten van wonen op de begane grond, niet gewijzigd.

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan moet er besluit worden genomen over een m.e.r.-aanmeldnotitie. Het nemen van dit besluit is in onze gemeente gemandateerd aan het hoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling.

Het besluit
Het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer,
gelet op artikel 7.17 Wet milieubeheer, en
gelet op bijlage III van Richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985,

besluit op grond van de aanmeldnotitie "Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 13-07-2023", dat deze ontwikkeling niet leidt tot (significante) nadelige gevolgen voor het milieu. Er hoeft daarom geen milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Publicatie
Tegen dit besluit staat geen rechtsbescherming open. Het bestemmingsplan is wel appellabel.

Nadere informatie
Op onze website kunt u terecht voor algemene informatie. Ons webadres vindt u linksonder aan deze brief. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met uw contactpersoon. De contactgegevens vindt u rechtsboven aan deze brief.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
namens dezen,



mr. drs. G.A.A. Koppenaal
hoofd Stedelijke Ontwikkeling (SO)



LEGENDA

Plangebied

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

- GD — Gemengd

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 — Waarde - Archeologie 3
- WR-CG — Waarde - Cultuurhistorie Gemeente

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie schiphol
- luchtvaartverkeerzone - lib art 221 nr 4
- luchtvaartverkeerzone - lib art 222 toetshoogtes
- luchtvaartverkeerzone - lib art 222A toetshoogtes radar
- luchtvaartverkeerzone - lib art 223
- vrijwaringszone - molenbiotoop

Functieaanduidingen

- (h=2) — horeca tot en met categorie 2
- (h=4) — horeca van categorie 4
- (sgd-wbg) — specifieke vorm van gemengd - woning BG
- (su) — supermarkt

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [ond] — onderdoorgang
- [sba-lb] — specifieke bouwaanduiding - loopbrug

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP ** ** 2023
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Stedelijke Ontwikkeling — Bestemmingsplannen
Gemeente Aalsmeer
Raadhuispleinplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 020-540 45 59

BESTEMMINGSPLAN ZIJDSTRAAT

datum : 17 10 2023	gewijzigd :	formaat : A2	schaal : 1 : 1000
operator : S. Kho			plotcfg : imro-2012 v8i.tbl
gecontr. :		tek. nr.	
plan IDN : NL.IMRO.0358.16E-VG01			

O:\st\BESTPLAN AALSMEER\ONTWERP-RO-PLAN 2012*A-Zijdstraat\Plotbestanden en PDF

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 2
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 10
Artikel 3 Gemengd 11
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 en 3 14
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 17
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 19
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 20
Artikel 7 Algemene bouwregels 21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 25
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 28
Artikel 11 Overige regels 29
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 30
Artikel 12 Overgangsrecht 31
Artikel 13 Slotregel 32

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

vastgesteld regels Zijdstraat

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Zijdstraat" van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

1.3 aan-huis-gebonden bedrijf
het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, met uitzondering van een internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid, wordt niet gerekend tot een aan-huis-gebonden-bedrijf;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:
het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening door (één van) de hoofdbewoners, dat door de beperkte omvang ervan in diens woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel en prostitutie;

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

1.6 aanduidingsvlak:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologisch onderzoek:
een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.8 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit vroegere tijden;

1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:
het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

1.11 bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen danwel bedrijfsmatig verlenen van diensten. Daaronder niet begrepen aan-huis-verbonden-beroepen, detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportdoeleinden;

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bestaand gebruik of bouwwerk:
een gebruik of een bouwwerk, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel een bouwwerk welke mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.17 boeiboord:
de opstaande kant van een dakgoot, of opstaande kant bij platte daken;

1.18 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

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

1.22 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.24 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, met inbegrip van een gedeelte daarvan, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.25 bruto vloeroppervlakte b.v.o:

de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.26 cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft achtergelaten danwel gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.27 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 dakkapel:
een toevoeging van ondergeschikte omvang binnen een hellend dakvlak, waarbij het karakter van het dak in stand blijft;

1.29 dakterras:
een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak, al dan niet voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

1.30 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een supermarkt en/of het bedrijfsmatig te koop aanbieden uitsluiten via internet;

1.31 dienstverlenend bedrijf:
bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen;

1.32 druiplijn:
de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.33 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

1.34 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.35 erfafscheiding:
een scheiding tussen erven, tuinen en/of openbare ruimten in de vorm van een bouwwerk, dan wel beplanting;

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

1.37 geluidgevoelige functies:
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.38 geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.39 geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone (50 dB (A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld;

1.40 goot:
opvangbak voor hemelwater;

1.41 hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.42 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.43 hoogtescheidingslijn:
een aangegeven lijn welke de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde hoogte is toegestaan;

1.44 horeca 1, daghoreca:
horecabedrijven zoals lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons;

1.45 horeca 2, (fastfood)restaurants, cafetaria, snackbars en shoarmazaken:
inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren;

1.46 horeca 3, cafés, eetcafe's, bars:
inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van dranken dan wel op het verstrekken van kleine etenswaren;

1.47 horeca 4, dancings, discotheken, nachtclubs:
een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcohol en niet alcohol-houdende dranken, zoals een dancing of discotheek;

1.48 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.49 kantoor met baliefunctie:
en kantoor met een publiek aantrekkende hoofdfunctie waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.50 loopbrug:
een (overdekte) brug voor voetgangers tussen gebouwen;

1.51 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.52 maaiveld:
de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht, dan wel reeds is opgericht;

1.53 mantelzorg:
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.54 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.55 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water;

1.56 ondergronds bouwen:
het bebouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages);

1.57 opslag:
het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.58 peil:
a. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
b. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil;

1.59 praktijkruimte:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen. Onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.60 reclame-uiting:
een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera;

1.61 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.62 sociaal-culturele doeleinden:

sociaal-culturele doeleinden, zoals onderwijs, ontwikkeling, welzijn, cultuur, religie, geïnstitutionaliseerde zorg en therapeutische doeleinden;

1.63 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.64 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.65 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.66 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.67 woning:

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

1.68 woongebouw:

een hoofdgebouw dat één of meer woningen bevat;

1.69 zone:

een op de verbeelding aangegeven gebied, waarvoor aanvullende bepalingen gelden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de nok van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil (maaiveld) tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voor zover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.8 verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.9 horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

vastgesteld regels Zijdstraat

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze regels (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is horeca van categorie 1 en 2 toegestaan;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca categorie 4' is horeca van categorie 4 toegestaan;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt' is een supermarkt toegestaan met bijbehorende kantine;
e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan;
f. detailhandel;
g. dienstverlenend bedrijf;
h. maatschappelijke voorzieningen;
i. kantoren met baliefunctie;
j. wonen in woningen op de verdieping, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-gebonden bedrijf zoals omschreven in lid 3.3.1;
k. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -woning BG' zijn woningen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met vergunning aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gerealiseerd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning, op de begane grond toegestaan;

met de daarbij behorende:
l. terrassen;
m. bouwwerken geen gebouw zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
n. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
o. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
c. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
c. de hoogte voor lichtmasten en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-gebonden bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
c. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-gebonden bedrijf;
d. het gebruiken van de daken van aan- en uitbouwen van woningen dan wel van bijgebouwen als dakterras;
e. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken voor daghoreca

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van daghoreca, mits:
a. de functie niet leidt tot een onevenredigee aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de functie niet leidt tot een onevenredige hoeveelheid van extra autoverkeer;
c. de functie niet leidt tot een onevenredige schade aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aanngrenzende gronden en bouwwerken.

3.4.2 Afwijken voor woningen op de begane grond

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van wonen op de begane grond, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. de woning wordt gerealiseerd aan de achterzijde van de winkelstraten en pleinen;
b. er aan de voorzijde van het pand een vloeroppervlake overblijft van minimaal 50 m2 winkelvloeroppervlakte of b.v.o. voor de in lid 3.1 opgenomen functies;
c. de ontsluiting en entree van de woning zich ook aan de achterzijde van het pand bevindt; en

d. de transformatie voldoet aan de beeldkwaliteiteisen zoals deze zijn opgenomen in het vigerende beeldkwaliteitsplan;
e. in afwijking van de parkeernormen zoals opgenomen in lid 7.5.1geldt voor extra parkeerplaatsen bij het realiseren van woningen op de begane grond dat de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, tenzij de parkeerplaatsen aantoonbaar op een ander terrein mogelijk worden gemaakt op een loopafstand van maximaal 250 meter vanaf het plangebied;
f. in afwijking van de afwijkingen van de parkeernormen zoals opgenomen in lid 7.5.3 en in afwijking van de geldende 'Nota Parkeernormen' wordt voor extra te realiseren parkeerplaatsen voor woningen op de begane grond, geen ontheffing voor het realiseren van parkeerplaatsen in de openbare ruimte afgegeven.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 en 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd indien deze bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' reiken de bodemingrepen niet verder dan een maximale diepte van 0,40 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 50 m2 bedraagt;
b. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' reiken de bodemingrepen niet verder dan een maximale diepte van 0,40 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 500 m2 bedraagt;
c. het bepaalde onder a.en b. is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 4.2 onder a. en b. voor het bouwen ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:

a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

4.4.2 Voorwaarden

Indien uit het onder 4.4.1 van dit lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voowaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

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

4.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
c. het bebossen van gronden;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
i. het door- of vergraven van historische kades;
j. voor de onder a t/m i genoemde werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig wanneer sprake is van grondbewerkingen dieper dan 0,40 meter, tenzij:
   I. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Archeologie 2' de oppervlakte van de werkzaamheden niet meer dan 50 m2 bedraagt;
   II. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Archeologie 3' de oppervlakte van de werkzaamheden niet meer dan 500 m2 bedraagt.

4.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder in lid 4.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

4.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 kan worden verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:
a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;

c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

4.5.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 4.5.1 van dit lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voowaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de uitvoering van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.5.5 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan met toepassing van artikel 3.6 lid 1, sub a Wro te wijzigen door de bestemming 'Waarde-Archeologie' te wijzigen in een ander regime, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden een hogere of lagere archeologische verwachting aanwezig is.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'waarde - cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische en/of geografische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ingevolgd de bestemmingsomschrijving mogen worden gebouwd, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

5.2.2 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de bouwwerken of bouwwerkzaamheden, het belang van de cultuurhistorische en/of geografisch waarden onevenredig worden geschaad.

5.2.3 Onderzoeksplicht

Burgemeester en wethouders dienen voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de primaire bestemming of de eveneens voorkomende bestemming advies in te winnen bij een cultuurhistorisch adviseur.

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

5.3.1 Verbodsregel

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:
a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
d. het aanbrengen van gesloten verharding;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen.

5.3.2 Uitzondering verbodsregel

Het verbod als bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

5.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het cultuurhistorische en geografische belang onevenredig wordt geschaad.

5.3.4 Onderzoeksplicht

Burgemeester en wethouders winnen voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 advies in bij een cultuurhistorisch adviseur.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

vastgesteld regels Zijdstraat

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene regels ten aanzien van bestaande maten

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

7.2 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings-, bouwgrenzen en/of hoogtematen te overschrijden:
a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoeptreden, reclame-uitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) bij woongebouwen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeer en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
b. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclame-uitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
c. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

7.3 Algemene regels met betrekking tot ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de planverbeelding, met uitzondering van algemeen nut;
b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse werken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
c. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak,

wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als deze zicht buiten de bestaande bebouwing vinden;
d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

7.4 Algemene regels met betrekking tot ondergrondse parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 10 %;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
d. het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen mag geen nadelige effecten hebben op de archeologische waarden en de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

7.5 Parkeren en laden en/of lossen

7.5.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor bouwen en/of functiewijziging van een gebouw wordt slechts verleend, indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de in de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' opgenomen normering, zoals deze geldt op het moment dat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen.

7.5.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

7.5.3 Afwijken van de parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in lid 7.5.1 omgevingsvergunning verlenen, indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij rekening wordt gehouden met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

7.5.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in lid 7.5.2omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

7.5.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - industrie Schiphol

9.1.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie Schiphol' gelden,
in verband met het gezoneerde industrieterrein Schiphol, beperkingen vanwege het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege bedrijfslawaai op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.

9.1.2 Toelaatbaarheid geluidgevoelige gebouwen en terreinen

a. Nieuwe geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder, zijn uitsluitend toegestaan op de gronden met de aanduiding 'Geluidzone - Industrie' als de geluidbelasting op de gevels van deze gebouwen en/of op deze terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
b. geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder zijn eveneens toegestaan, indien daarvoor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend.

9.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1 nr. 4

9.2.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden beperkingen voor bebouwing en gebruik als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.

9.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

9.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

9.2.4 Gebruiksregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot gebruik zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

9.2.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.4 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

9.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2

9.3.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2 toetshoogtes', gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

9.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2 toetshoogtes' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

9.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

9.4 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2a

9.4.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a toetshoogtes radar' gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

9.4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a toetshoogtes radar' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2a van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

9.4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.2 indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

9.5 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3

9.5.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3', gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

9.5.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

9.5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

9.6 Vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een beperking van de windvang van de Korenmolen De Leeuw op het Molenpad.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd om in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen voor:
   a. afwijking van de bij recht in de regels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
   b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5,5 meter en een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 55 m2;
   c. overschrijding van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 1 meter ten behoeve van een technisch beter verantwoorde realisering van bouwwerken;
   d. overschrijding van de maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder b., voor lift- en trappenhuizen, glazenwasserinstallaties, (centrale) verwarmingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, (schotel)antennes, antenne-installaties en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen, met ten hoogste 3 meter;
   e. overschrijding van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 meter voor balkons, met ten hoogste 2 meter voor bordessen, dakoverstekken, overstekende verdiepingen, galerijen, luifels, gevelversieringen, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, met ten hoogste 1 meter voor dakoverstekken;
   f. overschrijding van bestemmings- en bebouwingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch beter verantwoorde realisering van bestemmingen of van bouwwerken, dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 2 meter bedragen.
   g. overschrijding van de maximale bouwhoogte ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
   h. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
   i. deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
   j. groene daken mogen niet als dakterras of daktuin worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.

2. Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:
   a. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
   b. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere wettelijke regeling niet zijnde de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer', dan geldt deze maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het dit plan.

11.2 Voorrangsregels

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

vastgesteld regels Zijdstraat

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking:

a. naar aard en omvang niet wordt vergroot,
b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
c. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van lid 12.1voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.4 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.

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.4 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 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Zijdstraat.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van <PM>
De griffier, de voorzitter,

vastgesteld regels Zijdstraat

vastgesteld regels Zijdstraat

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:											
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B		
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G				
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:											
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1			
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1			
0123	0146		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1			
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:											
0124	0147	1	- legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1			
0124	0147	2	- opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1			
0124	0147	3	- eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1			
0124	0147	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1			
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:											
0125	0149	1	- nertsen en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1			
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1			
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1			
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1			
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	######	1 G	1			
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
02	02	-												
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW											
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1			
05	03	-												
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1			
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
10	08	-												
10	08	-	TURFWINNING											
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
11	06	-												
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING											
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:											
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L	
111	062	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	30	0	500 C	200 R	500	5.1	1 G	1	B		
111	062	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2	1 G	1	B		
14	08	-												
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.											
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):											
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1			
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	2			
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B		
145	0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500 C	50	500	5.1	3 G	3			
15	10, 11	-												
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1			
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	2			
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2			
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1			
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1			
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:											
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	2			
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2			
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2			
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2			
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1			
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1			
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:											
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2			
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1			
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:											
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1			
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2			
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2			
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B		
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B		
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B		
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B		
1543	1042	0	Margarinefabrieken:											
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2			
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B		
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:											
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2			
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2			
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1			
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2			
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2			

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1561	1061	0	Meelfabrieken:											
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2			
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2			
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2			
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:											
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2			
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3			
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:											
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3			
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	3			
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2			
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	3			
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3			
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3			
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2			
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2			
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2			
1583	1081	0	Suikerfabrieken:											
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	2	B		
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	3	B		
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	3			
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2			
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2			
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2			
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2			
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	1			
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1			
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1			
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2			
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2			
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2			
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2			
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2			
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2			
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2			
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B		
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2			
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2			
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2			
16	12	-												
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK											
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1			
17	13	-												
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1			
172	132	0	Weven van textiel:											
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1			
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2			
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2			
18	14	-												
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1			
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L	
19	19	-												
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2			
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
20		-												
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2			
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B		
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2			
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
21	17	-												
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2			
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2			
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2			
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2			
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2			
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:											
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2			
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2			
22	58	-												
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L	
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B		
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	19	-												

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN											
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	3	B	L	
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	3	B	L	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L	
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L	
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	2	B		
24	20	-												
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN											
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:											
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3			
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		L	
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3		L	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:											
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L	
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:											
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L	
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2	B	L	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:											
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B		
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B		
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):											
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L	
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3	B	L	
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3	B	L	
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3	B	L	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:											
242	202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3	B	L	
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L	
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:											
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L	
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:											
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B		
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2			
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2	B		
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L	
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B		
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B		
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L	
25	22	-												
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B		
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1			
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B		
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2			
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2			
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1			
26	23	-												
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN											
261	231	0	Glasfabrieken:											
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L	
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L	
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1		L	
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2		L	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L	
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2			
2651	2351	0	Cementfabrieken:											
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2			
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000 C Z	50 R	1000	5.3	3 G	3	B		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:											
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2			
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3			
2653	235202	0	Gipsfabrieken:											
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2			
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B		
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:											
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B		
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700 Z	30	700	5.2	3 G	3	B		
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:											
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2			
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3			
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2			
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:											
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2			
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2	3 G	3			
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:											
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2			
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2	3 G	2	B		
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2			
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2			
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	3			
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2			
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:											
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L	
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200 Z	50	500	5.1	3 G	3	B	L	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):											
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2	2 G	2			

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1	2 G	2			
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2			
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2	3 G	2	B	L	
27	24	-												
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN											
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:											
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	2	B		
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6	3 G	3	B	L	
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:											
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1	2 G	2	B		
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3	3 G	2	B		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:											
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G	2			
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	3	B		
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:											
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	2	B		
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	3	B		
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:											
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	2	B		
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G	3	B		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:											
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B		
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:											
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B		
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L	
28	25	-												
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen											
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3	B		
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:											
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B		
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B		
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B		
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B		
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:											
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B		
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B		
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B		
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:											
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	3	B		
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B		
29	27, 28, 33	-												
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN											
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:											
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B		
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2	B		
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	2	B		
30	26, 28, 33	-												
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	26, 27, 33	-												
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2	B	L	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2		L	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2	B	L	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G	3	B	L	
32	26, 33	-												
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.											
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B		
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B		
33	26, 32, 33	-												
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
34	29	-												
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS											
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven											
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2	B		
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2	B	L	
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2	B		
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2			
35	30	-												
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B		
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	3	B		
3511	3831		Scheepsloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	3	B		
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B		
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	2	B		
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B		
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B		
36	31	-												
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B		
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2			
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2			
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1			
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2			
37	38	-												
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING											
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	3	B		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:											
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2			
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	3			
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2			
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2	B		
40	35	-												
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)											
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	3	B	L	
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	3	B	L	
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	3			
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6	1 P	3			
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	2			
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:											
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B		
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B		
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B		
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	2	B		
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1			
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2			
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1			
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2			
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	35	F0	windmolens:											
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2			
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2			
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3			
41	36	-												
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER											
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:											
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2		L	
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2			
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1			
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2			
45	41, 42, 43	-												
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B		
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
50	45, 47	-												
50	45, 47	-	REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1			
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
505	473	0	Benzineservisestations:											
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B		
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B		
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B		
51	46	-												
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2			
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2			
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1			
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1			
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1			
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1			
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1			
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1			
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:											
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1			
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1			
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1			
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1			
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1			
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:											
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2			
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B		
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:											
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L	
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2			
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B		
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:											
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B		
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700 Z	10	700	5.2	3 G	3	B		
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2			
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2			
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1			
5153.4	46735	4	zand en grind:											
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2			
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1			
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2			
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1			
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B		
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:											
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2			
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1			
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
52	47	-												
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1			
60	49	-												
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
601	491, 492	0	Spoorwegen:											
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2			
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2			
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2			
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1			
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1			
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1			
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B		
61, 62	50, 51	-												
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
63	52	-												
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:											
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3			
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2	3 G	3	B		
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3	3 G	3	B		
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1	3 G	3			
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700 C Z	100	700	5.2	3 G	3	B		
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3	2 G	3	B	L	
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2	1 G	2	B		
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:											
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2 G	2			
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	1 G	2	B		
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B		
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2	2 G	2	B		
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700 Z	50	700	5.2	3 G	3	B		
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G	2			
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300 Z	100 R	500	5.1	3 G	3			
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2	2 G	2	B		
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B		
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2	2 G	3	B	L	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2			
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L	
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1			
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
6323	5223	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6	3 P	3	B	L	
6323	5223	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1	1 P	2			
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1			
64	64	-												
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
642	61	B0	zendinstallaties:											
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2			
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
65, 66, 67	64, 65, 66	-												
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
70	41, 68	-												
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1			
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2			
72	62	-												
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
73	72	-												
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1			
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2			
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
75	84	-												
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B		
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
80	85	-												
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1			
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1			
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2			
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1			
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1			
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B		
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	3			
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L	
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	1			
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L	
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B		
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B		
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B		
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B		
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B		
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L	
91	94	-												

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
02/11/2023 20:06:13 CET
ID: b5794e55-872b-4273-b12a-fbef14abd9ab
Auth: Scribble

Signed By: Simonse, P. (Petra) <petra.simonse@aalsmeer.nl>
02/11/2023 16:47:57 CET
ID: b5794e55-872b-4273-b12a-fbef14abd9ab
Auth: Scribble

Zaaknummer: Z20-010669

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Herman Berends
020-5404659
herman.berends@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 12 oktober 2023

Portefeuillehouder: wethouder W. Kikkert

Onderwerp

Wijziging Nota bodembeheer Amstelland en Meerlanden 2019

Raadsbesluit

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

De Nota Bodembeheer als volgt te wijzigen:

a. Het Voorwoord en de Samenvatting vervallen;

b. De Hoofdstukken 1 tot en met 5 vervallen;

c. Van Hoofdstuk 6 vervallen de paragrafen 6.1 tot en met 6.3;

d. De Hoofdstukken 7 tot en met 9 vervallen;

e. Bijlage 1, bijlage 2, bijlage 2a, het tekstuele deel van bijlage 3 en bijlage 6 tot en met bijlage 9 vervallen.

f. Mandaat te verlenen aan het college voor het nemen van niet-beleidsmatige (wijzigings)besluiten over de bodemkwaliteitskaart en het aanvaarden van een bodemkwaliteitskaart van een andere gemeente als grondslag voor de milieuverklaring bodemkwaliteit.

Samenvatting

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet verandert de bevoegdheden van provincie naar gemeenten inzake de bodemregels. De inhoud wordt beleidsneutraal overgenomen. De huidige Nota bodembeheer bevatte beleidskaders en een bodemkwaliteitskaart. De beleidskaders worden beleidsneutraal overgenomen in een Beleidskader bodem. Omdat deze beleidsneutraal worden overgenomen is dit een bevoegdheid van het college. Alle beleidsonderdelen van de Nota bodembeheer kunnen daarmee vervallen. Omdat het vaststellen van de nota Bodembeheer een bevoegdheid was van de raad, kan alleen de raad deze onderdelen laten vervallen.

De bodemkwaliteitskaart als onderdeel van de Nota bodembeheer kan niet vervallen. Deze kaart bepaalt of bijvoorbeeld grond verplaatst kan worden zonder onderzoek. Dit onderdeel van de nota Bodembeheer blijft geldig, na het inwerkingtreden van de Omgevingswet. Deze kaart moet regelmatig worden geactualiseerd. Omdat het actualiseren een technische aangelegenheid is waarbij geen beleidskaders worden gewijzigd, wordt voorgesteld deze actie te delegeren aan het college.

Doel

Voortzetting van het bodembeleid onder het stelsel van de Omgevingswet.

Prestatie
Het wijzigen van de Nota bodembeheer Amstelland en Meerlanden en het mandateren van het college voor het bijwerken (actualiseren) van de bodemkwaliteitskaart.

Voorgeschiedenis en context
De Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking. Onder de Omgevingswet krijgt de gemeente de bevoegdheid om regels te stellen aan en toezicht uit te oefenen op bodemsaneringen en graafwerkzaamheden. Dat was tot dusver een taak voor de provincie. Voor de invulling van de regels is een Beleidskader bodem vastgesteld door het college. Om een juridische grondslag te bieden zijn door het college besluiten vastgesteld, omdat de regels nog niet in het tijdelijk Omgevingsplan zijn opgenomen. De geldigheid van het Beleidskader is daarmee gegarandeerd.

Het Beleidskader bodem bevat o.a. invulling van de regels uit de vigerende Nota bodembeheer. Daarom kan deze nota worden ingetrokken. De nota bodem bevat echter ook een bodemkwaliteitskaart, die onder de Omgevingswet vooralsnog behouden dient te blijven. Daarom wordt voorgesteld de Nota Bodembeheer zodanig te wijzigen, dat de bodemkwaliteitskaart na in werking treding van de Omgevingswet geldig blijft. Met deze wijziging is de voortzetting van het huidige bodembeleid voorlopig gegarandeerd.
De bodemkwaliteitskaart wordt periodiek herzien door het toevoegen van meetgegevens, In de huidige situatie is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om niet beleidsmatige wijzigingen van de Bodemkwaliteitskaart vast te stellen. Een vernieuwd mandaat is nodig omdat in de Omgevingswet de bevoegdheid voor het vaststellen en wijzigingen van de bodemkwaliteitskaart bij de raad is belegd.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit
Zonder behoud van de bodemkwaliteitskaart kan het huidige uitvoeringsbeleid voor bodem niet worden voortgezet.

Keuzemogelijkheden/alternatieven
Niet van toepassing

Participatie
Niet van toepassing

Kantekeningen en risico's
De TAM-voorbereidingsbesluiten hebben een tijdelijk karakter. Ook de bodemkwaliteitskaart moet periodiek worden herzien.
Het is belangrijk middelen en capaciteit te organiseren om medio 2025 het Omgevingsplan hierop te kunnen wijzigen.

Financiën
Het besluit heeft geen financiële gevolgen omdat de inhoud van het beleid niet wijzigt.

Vervolgstappen
Uitvoering en procesplanning
Het besluit treedt in werking na publicatie en is onderhevig aan bezwaar en beroep conform Awb. Uiteindelijk worden de regels uit de Nota bodembeheer worden onderdeel van het Omgevingsplan.

Evaluatie

Dit besluit wordt niet geëvalueerd.

Duurzaamheidsaspecten
Het besluit heeft tot gevolg dat het vigerende beleid voor een duurzame en gezonde bodemkwaliteit wordt voortgezet onder de Omgevingswet.

Bijlagen
Besluit tot wijziging van de Nota bodembeheer Amstelland en Meerlanden

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

Besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot wijziging van de Nota bodembeheer Amstelland en Meerlanden

Zaaknummer: Z23-079432

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 november 2023;

gelet op artikel 108, artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet;

besluit:

Artikel I
De Nota bodembeheer Amstelland en Meerlanden wordt als volgt gewijzigd:

A.
Het Voorwoord en de Samenvatting vervallen

B.
De Hoofdstukken 1 tot en met 5 vervallen

C.
Van Hoofdstuk 6 vervallen de paragrafen 6.1 tot en met 6.3

D.
De Hoofdstukken 7 tot en met 9 vervallen

E.
Bijlage 1, bijlage 2, bijlage 2a, het tekstuele deel van bijlage 3 en bijlage 6 tot en met bijlage 9 vervallen

Artikel II
Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag van inwerkingtreden van de Omgevingswet

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 december 2023.

De plv. griffier, De voorzitter,

drs. O.F. Matheijsen mr. G.E. Oude Kotte

Nota Bodembeheer Regio Amstelland en Meerlanden

Beleidskader voor grond- en baggerverzet

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Nota Bodembeheer
Regio Amstelland en Meerlanden

Beleidskader voor grond- en baggerverzet

Geldend voor de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn

19 december 2019

Colofon

Gepubliceerd en in werking getreden in de gemeente Amstelveen op 8 juli 2020

Opdrachtgever : Gemeente Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn
Opdrachtnemer : Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Projectteam : Margot Fontaine-Groot (OD NZKG)
Herman Berends, Yorick van Koolwijk (gemeente Aalsmeer en Amstelveen)
Wim Kippers (gemeente Diemen)
Judy Kars (gemeente Ouder-Amstel en Uithoorn)

Kaarten en statistiek : Hélène van den Bos

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

www.odnzkg.nl

Voorwoord

De overheid streeft naar een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit en ruimte voor maatschappelijk gebruik. Het doel van het Nederlandse bodembeleid is enerzijds de bescherming van de gezondheid van mens, dier en plant die op en in de bodem leven en anderzijds het behoud van de functionele eigenschappen van de bodem, zodat deze geschikt blijft om te gebruiken.

Het *Besluit bodemkwaliteit* en de bijbehorende *Regeling bodemkwaliteit* vormen een schakel in het duurzaam bodembeheer. Het besluit bevat gebruiksregels en -normen met een directe relatie tussen de chemische bodemkwaliteit en het gebruik van de bodem, gebaseerd op een risicobenadering. In situaties met een gering risico gelden daarom beperkte regels en minder strenge normen dan in situaties met meer risico's.

Deze herziene Nota bodembeheer motiveert de keuze voor gebiedsspecifiek beleid en lokaal maatwerk. Aangegeven wordt waar en waarom het mogelijk is regels aan te scherpen om de bodem in bepaalde situaties nog meer te beschermen, of regels juist te versoepelen in deelgebieden waar het verruimen van normen verantwoord is.

De Nota bodembeheer is in opdracht van de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn (samen de Regio Amstelland en Meerlanden) opgesteld door de Omgevingsdienst Noordzeekanaal-gebied en is bedoeld als handvat voor aannemers, adviesbureaus, gemeenten, projectontwikkelaars, grondeigenaren/gebruikers en voor iedereen die iets te maken heeft met (her)gebruik van grond en/of baggerspecie, graafwerkzaamheden en bodemonderzoek in deze regio.
De Nota treedt in werking na separate vaststelling door de gemeenteraad van respectievelijk de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn.

Deze Nota bestaat uit drie delen. De hoofdstukken 2 t/m 4 behandelen de beleidskeuzes en de gevolgen voor de toepassing van grond en baggerspecie met de toetsingskaders en beleidsregels voor iedereen die te maken heeft met grondverzet. Daarna volgt een deel met achtergrondinformatie in de hoofdstukken 5 t/m 9. Hierin wordt niet alleen ingegaan op de totstandkoming van de bodemfunctiekaart en de bodemkwaliteitskaart, maar wordt ook duidelijkheid geschapen over procedures die niet direct met toepassing van grond te maken hebben. Het derde deel bestaat uit een apart document met bijlagen. De bijlagen bevatten kaartmateriaal, statistische kentallen en extra informatie over asbestonderzoek en het toepassen van baggerspecie.

Deze herziene Nota bodembeheer vervangt de Nota bodembeheer Regio Amstelland en Meerlanden van 12 november 2012 en de herziene versie van 14 maart 2013.

Samenvatting

Deze Nota bodembeheer Regio Amstelland en Meerlanden is een herziening en vervanging van de eerdere Nota van 12 november 2012 en de herziene versie van 14 maart 2013. De bijbehorende bodemkwaliteitskaart is geactualiseerd en de Nota bevat enkele aanscherpingen of juist versoepelingen van het beleid. Daarnaast wordt het beheergebied uitgebreid en worden bodemkwaliteitskaarten van omliggende gemeenten (Haarlemmermeer en Amsterdam) geaccepteerd als bewijsmiddel voor de kwaliteit van toe te passen grond binnen de regio. Dit bodembeleid biedt met name voordelen voor partijen die betrokken zijn bij ontwikkeling en beheer.

De Nota bestaat uit drie delen.
Deel 1: Het beleidsmatige deel bestaat uit de hoofdstukken 2 t/m 4. Daarin staan de toetsingskaders en beleidsregels voor iedereen die te maken heeft met grond- en baggerverzet in de regio Amstelland en Meerlanden.
Deel 2: Daarna volgt een deel met achtergrondinformatie in de hoofdstukken 5 t/m 8. Daarin wordt dieper ingegaan op de bodemfunctiekaart, de bodemkwaliteitskaart, meldingsprocedures en het opvragen van bodeminformatie. Hoofdstuk 9 beschrijft de rol van het bevoegd gezag inzake toezicht en handhaving.
Deel 3: Het derde deel bestaat uit een apart document met bijlagen. De bijlagen bevatten kaartmateriaal, statistische kentallen, extra informatie over asbestonderzoek en het toepassen van baggerspecie.

Doel van de Nota
De samenwerkende gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn willen met deze Nota een praktische richtlijn bieden hoe in de regio met grond, vrijkomende grond en baggerspecie moet worden omgesprongen. Het document is primair gericht aan overheden die veel met grond werken, adviesbureaus, aannemers en andere bodemintermediairs. Daarnaast bevat de Nota ook enkele onderwerpen die direct of indirect raken aan het dagelijks leven van bewoners in de steden en op het platteland, zoals mensen die willen (ver)bouwen en daarmee de grond raken, mensen met (moes-)tuinen en gezinnen met jonge kinderen.

Stand-still principe
De bodem in de regio wordt zeer intensief gebruikt. Het bodembeleid wil dan ook zoveel mogelijk ruimte geven aan maatschappelijke activiteiten op en in de bodem, zoals gebiedsontwikkeling en woningbouw, bedrijfsactiviteiten, de aanleg van wegen of het uitbaggeren van vaarwegen. Tegelijkertijd is het bodembeleid erop gericht om negatieve effecten op de bodemkwaliteit tegen te gaan, zodat deze ook op zeer lange termijn geschikt blijft om te gebruiken. Het hoofduitgangspunt van de gemeenten in de regio is dan ook dat de kwaliteit van de bodem binnen de regio niet verslechtert. Een uitzondering wordt gemaakt voor enkele gebieden met een industriefunctie, waarbij met gebiedseigen grond de bodem iets mag verslechteren. Op regionaal niveau is er hierdoor geen kwaliteitsvermindering.

Generiek en gebiedsspecifiek bodembeleid
Uit de praktijk blijkt dat er in de regio sprake is van een overschot aan grond. De regio streeft ernaar om alle vrijkomende hergebruiksgrond binnen de regio weer toe te passen. Deze Nota is een vertaling van de bodemwetgeving en het landelijk 'generiek' beleid. Het generiek beleid past echter niet altijd op elke lokale situatie. Het *Besluit bodemkwaliteit* geeft gemeenten daarom de vrijheid om ook gebiedsspecifiek beleid te formuleren. Deze herziene Nota bodembeheer geeft invulling aan de ruimte voor lokaal maatwerk en gebiedsspecifiek beleid. Hierbij wordt sterk rekening gehouden met de lokale situatie. Vooral de maatschappelijke functie van de ontvangende bodem is leidend. Hoe gevoeliger de functie, hoe strenger de eis die aan toe te passen grond wordt gesteld.

Relatie bodemfunctie en kwaliteitsklasse

Elders ontgraven herbruikbare grond kan in principe in de regio weer *nuttig* worden toegepast, bijvoorbeeld om sleuven op te vullen of de bodem op te hogen bij een herontwikkeling. Daarvoor gelden echter regels, om te zorgen dat de grond niet op de verkeerde plek terechtkomt. Dit geldt met name wanneer licht verontreinigde grond op een schone(re) bodem wordt toegepast.

- Op 'gevoelige functies' (natuur, landbouw, moestuinen, etc) mag alleen grond worden toegepast die voldoet aan de zogeheten Achtergrondwaarde (lees: "schone grond").
- Op iets minder gevoelige functies (wonen met tuin, plaatsen waar kinderen spelen, groen met natuurwaarden) mag schone grond of grond met de kwaliteitsklasse 'Wonen' worden toegepast. Hierbij geldt echter een bijzondere eis. Het zware metaal lood is een probleemstof, die diffuus verspreid voorkomt. Op sommige plaatsen is het loodgehalte in de bodem zo hoog dat er risico's zijn voor jonge kinderen die buiten spelen en grond via vieze vingers binnenkrijgen. De hersenontwikkeling van jonge kinderen is erg gevoelig voor lood. Om het risico voor kleine kinderen tegen te gaan stellen de gemeenten binnen de regio dat het loodgehalte van toe te passen grond op gevoelige bodemfuncties ('wonen met tuin' en 'plaatsen waar kinderen spelen') maximaal 100 mg/kg mag bedragen. Deze eis is strenger dan het landelijk generieke beleid.
- Minder kwetsbare functies (zoals infrastructuur, industrie, wonen zonder tuin) mogen in bepaalde zones van de regio ook iets minder schone grond met de kwaliteitsklasse 'Industrie' ontvangen.

Echter, wat schoon is moet ook schoon blijven. De hierboven genoemde regels gelden dan ook niet in de gebieden binnen de regio die al schoon zijn (ruim 53% van het grondgebied) zoals het grootste deel van het landelijk gebied, het Amsterdamse Bos en de meeste jonge woonwijken. In deze gebieden mag alleen schone grond worden toegepast.

Dit laat zien dat de wettelijke ruimte voor gebiedsspecifiek beleid niet automatisch leidt tot versoepeling van de landelijke regels, maar altijd een afweging blijft en soms zelfs tot strenger beleid kan leiden. Vanwege die ruimte om steeds een afweging te maken tussen lokale normen, gezondheidsrisico's en maatschappelijke belangen blijft het mogelijk om de gemeenten binnen de regio stedelijk te vernieuwen en te ontwikkelen.

Grondverzet

Het overgrote deel van alle werken in de grond betreft projectmatige ontgravingen, ophogingen, herschikkingen, werk aan kabels & leidingen en baggeren. Een groot deel van deze Nota (hoofdstuk 4) beschrijft de procedure voor het nuttig toepassen van ontgraven grond op een andere locatie in de regio. Hierbij kan in veel gevallen gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart, waarbij, na een toets op eventuele verdachte locaties (de zgn. puntbronnencheck) samengevat de volgende stappen worden doorlopen:

1. Aantonen wat de kwaliteitsklasse is van de vrijkomende grond (weergegeven op de 'ontgravingskaart', onderdeel van de bodemkwaliteitskaart, waarop de verschillende bodemkwaliteitsklassen bij ontgraven worden aangeduid);
2. Onderzoeken wat de kwaliteitsklasse is van de ontvangende bodem (af te lezen op de bodemkwaliteitskaart waarop de regio is ingedeeld in verschillende kwaliteitsklassen);
3. Bepalen of er een 'match' is tussen de vrijkomende grond en de ontvangende bodem. Deze stap bepaalt met behulp van de toepassingskaart en tabellen of de vrijkomende grond voldoet aan de functie en toepassingseisen van de ontvangende bodem.

Bodemkwaliteitskaart

De bodemkwaliteitskaart biedt een betrouwbaar beeld van de actuele bodemkwaliteit binnen de regio Amstelland en Meerlanden. De kaart is opgebouwd uit 3 deelkaarten waarin verschillende zones met overeenkomstige bodemkwaliteiten zijn weergegeven. De kaart kan in combinatie met de gebruiksregels in deze Nota worden gebruikt om grond zo eenvoudig mogelijk elders toe te passen. Hiermee kan veel geld aan bodemonderzoek worden bespaard. De bodemkwaliteitskaart kan onder bepaalde voorwaarden ook gebruikt worden voor vrijstelling van fysiek bodemonderzoek bij (ver)bouwprojecten in de schone en licht verontreinigde zones.

Inhoud

Voorwoord **5**

Samenvatting **6**

1 Inleiding **12**
1.1 Aanleiding 12
1.2 Doelstelling en doelgroep 12
1.3 Bevoegd gezag 13
1.4 Vaststelling, geldigheidsduur en reikwijdte 14
1.5 Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid 14
1.6 Afbakening 15
1.7 Uitgangspunten nieuwe Nota 15
1.8 Draagvlak gemeentelijke spelers 16

DEEL 1 HET GEBIEDSSPECIFIEKE BODEMBELEID IN DE REGIO AMSTELLAND EN MEERLANDEN

2 Het bodembeleid in de regio Amstelland en Meerlanden **18**
2.1 Keuze voor gebiedsspecifiek beleid 18
2.2 Voorkomende verontreinigingen (buiten standaardpakket) 19
2.3 De bodemfunctiekaart 20
2.4 De bodemkwaliteit binnen de regio 21
2.5 Generiek beleid in zone 1 23
2.6 Het gebiedsspecifieke toetsingskader in zones 2, 3 en 4 23
2.7 Gebiedsspecifiek beleid in de zones 1A en 1B 24
2.8 Beleidsregel en landelijk handelingskader PFAS 25
2.9 Extra aandacht voor OCB's in vooronderzoek 26

3 Wanneer moet bodemonderzoek gedaan worden? **27**
3.1 Wanneer is bodemonderzoek noodzakelijk? 27
3.2 Vooronderzoek 27
3.3 Verkennend onderzoek (NEN 5740) 29
3.4 Asbest in bodem en partijen grond 29
3.5 Bodemonderzoek bij omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen 31
3.6 Uitzonderingen op de bodemonderzoeksplicht 32
3.7 Bodemonderzoek bij werken in de openbare weg 33
3.8 Welk soort onderzoek is noodzakelijk in welke situatie 34
3.9 Arbeidsomstandigheden 35
3.10 Niet genormeerde stoffen 35

4 Toepassen van grond en bagger **37**
4.1 Milieuhygiënische kwaliteitsverklaring 37
4.2 Toetsingsregels en omrekening naar standaardbodem 38
4.3 Toepassen van grond afkomstig vanuit het beheergebied 39

4.4 Ontgraven en toepassen van grond met de bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden 39
4.5 Toepassingsmatrix bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden 43
4.6 Toepassen van grond afkomstig van buiten de regio 45
4.7 Niet-gezoneerde gebieden 45
4.8 Toepassen van baggerspecie op de landbodem 47
4.9 Bijzondere situaties en afwijkingen 49

DEEL 2 ACHTERGRONDEN EN PROCEDURES

5 Situatie beheergebied en gebiedsopgave 54
5.1 Situatie beheergebied 54
5.2 Gebiedsopgave 56

6 Werkwijze opstellen bodemkwaliteitskaart 57
6.1 Opstellen Programma van Eisen 57
6.2 Onderscheidende gebiedskenmerken 57
6.3 Uitgangspunten van de bodemfunctiekaart 58
6.4 De bodemkwaliteitskaart 59
6.5 Gegevensverzameling en -verwerking 60
6.6 Definitieve gebiedsindeling 61

7 Meldingsprocedures ontgraven, transport en toepassen van grond 62
7.1 Digitaal Loket Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied 62
7.2 Melden van toepassen van grond 62
7.3 Melden van ontgraven in niet-sterk verontreinigde grond 64
7.4 Melden van transport van grond en baggerspecie 64

8 Bodeminformatie en procedures 66
8.1 Digitaal indienen van bodemonderzoeksrapporten 66
8.2 Opvragen van bodeminformatie 66

9 Toezicht en handhaving 67
9.1 Bestuurlijk toezicht en handhaving 67
9.2 Strafrechtelijk handhaven 69

10 Terminologie 71

11 Literatuur 76

DEEL 3 BIJLAGEN (apart document)

Bijlage 1 Risico's gebiedsspecifiek beleid
Bijlage 2 De bodemfunctiekaart
Bijlage 2A Gevoelige gebieden
Bijlage 3 De bodemkwaliteitskaart
3A Zonekaart
3B Bodemkwaliteitskaart (gemiddelde, 3 dieptetrajecten)
3C Ontgravingskaart (P80, 3 dieptetrajecten)
3D Toepassingskaart (3 dieptetrajecten)
Bijlage 4 Lijst met uitgesloten locaties (puntbronnen), incl. kaart
Bijlage 5 Berekende statistische kentallen
Bijlage 6 Aardkundige waarden
Bijlage 7 Achtergronden toepassen baggerspecie
Bijlage 8 Asbest
Bijlage 9 Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bodem in Nederland wordt intensief gebruikt. Het bodembeleid wil enerzijds ruimte scheppen voor woningbouw, transformatie, aanleg van wegen, onderhoud van vaarwegen, aanleg van parken etc. Anderzijds is het doel van het Nederlandse bodembeleid de bescherming van de gezondheid van mens, dier en plant die op en in de bodem leven en het behoud van de functionele eigenschappen van de bodem, zodat deze geschikt blijft om te gebruiken.

Praktische aanleiding voor de herziening van deze beleidsnota zijn:

Bodemkwaliteitskaart
De vigerende bodemkwaliteitskaart van de Regio Amstelland en Meerlanden is meer dan 5 jaar oud en moet daarom worden geactualiseerd. Sinds 2012 zijn veel nieuwe bodemgegevens beschikbaar gekomen. Het nieuwe, in voorliggende Nota beschreven gebiedsspecifieke beleidskader is (voor zover van toepassing) deels gebaseerd op de nieuwe bodemkwaliteitskaart. De kaart vormt samen met de bodemfunctieklassenkaart de basis voor het bodembeleid dat de Regio Amstelland en Meerlanden onder het *Besluit bodemkwaliteit* in de praktijk brengt.

Herziening gebiedsspecifiek beleid
Het *Besluit bodemkwaliteit* en de bijbehorende *Regeling bodemkwaliteit* is onder meer gebaseerd op de *Wet bodembescherming* en stelt milieuhygiënische voorwaarden aan de toepassing van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Gemeenten hebben de mogelijkheid voor lokale afweging, in dit kader gebiedsspecifiek beleid genoemd, als er behoefte is aan meer ruimte voor lokaal maatwerk. De gemeenten in de Regio Amstelland en Meerlanden hebben de afgelopen vijf jaar al ervaring opgedaan met dit gebiedsspecifiek beleid.

Asbest
In deze herziene Nota wordt aandacht besteed aan een uitspraak van de Raad van State uit november 2016 over puin en asbestonderzoek. Wanneer op een locatie puin(resten) worden aangetroffen geldt de locatie als asbestverdacht en moet onderzoek conform de NEN5707 worden uitgevoerd, tenzij kan worden onderbouwd dat er geen sprake is van asbesthoudend puin.

Bodem in de Omgevingswet
De nieuwe integrale *Omgevingswet* treedt naar verwachting in 2021 in werking, waarbij 26 afzonderlijke milieuwetten komen te vervallen. De nieuwe wet bevordert de integrale afweging van ruimtelijke en milieubelangen, omdat binnen één wet de onderlinge samenhang beter tot zijn recht komt. Via de *Aanvullingswet bodem Omgevingswet* en het *Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet* worden bodemregels onderdeel gemaakt van de *Omgevingswet* en komt de aparte *Wet bodembescherming* te vervallen. Aangezien het Rijk meer bevoegdheden naar gemeenten sluist, zullen die bodemregels tezijnertijd worden opgenomen in het zogeheten Gemeentelijk Omgevingsplan - een instrument onder de *Omgevingswet*.

1.2 Doelstelling en doelgroep

Doelstelling Nota
Het doel van de Nota bodembeheer is invulling geven aan de beschikbare beleidsruimte voor gebiedsspecifiek en functiegericht bodembeheer.

Om optimaal gebruik te kunnen maken van de beleidsvrijheid die het *Besluit bodemkwaliteit* biedt, is het noodzakelijk om het bodembeleid vast te leggen in een Nota bodembeheer. In voorliggende Nota bodembeheer wordt beschreven waarom en hoe de Regio Amstelland en Meerlanden invulling geeft aan het gebiedsspecifieke beleidskader voor het toepassen van grond en worden de gemaakte keuzes onderbouwd. Door weloverwogen beheer van de bodem zal de bodem niet verder verslechteren en wordt zorgvuldig omgegaan met de functies die bodem heeft.

Onder de *Omgevingswet* zal de Nota onderdeel worden van het Omgevingsplan van de gemeenten. Binnen het Omgevingsplan worden sectorale onderwerpen meer in samenhang beschouwd. Waar wenselijk en mogelijk wordt daar in deze Nota al een voorschot op genomen.

Doelstelling bodemkwaliteitskaart
De geactualiseerde bodemkwaliteitskaart geeft een actueel en dekkend beeld van de diffuse bodemkwaliteit op het grondgebied van de Regio Amstelland en Meerlanden. De kaart faciliteert het veelvoorkomende grondverzet bij werkzaamheden door:

- Gebieden te tonen waar vrij grondverzet (zonder onderzoek) onder bepaalde voorwaarden is toegestaan;
- Te laten zien waar grond en baggerspecie op en in de bodem kan worden toegepast;
- Te dienen als bewijsmiddel voor de kwaliteit van vrijkomende grond en de ontvangende bodem;
- Knelpunten weg te nemen bij grond- en/of baggerverzet;
- Afzetmogelijkheden van grond te vergroten door acceptatie van bodemkwaliteitskaarten van andere gemeenten, mits deze conform landelijke richtlijnen zijn opgesteld;
- Voor *ARBO* een indicatie te zijn van de te verwachten risico's;
- Vereenvoudiging van het gebruik op regionaal niveau, omdat de vormgeving van de kaarten binnen de beheerregio op elkaar is afgestemd;
- Vereenvoudiging van het toezicht.

Doelgroep
Doelgroepen voor de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart zijn het bevoegd gezag voor de *Wet bodembescherming,* maatschappelijke organisaties, burgers, marktpartijen en initiatiefnemers (zoals ontwikkelaars, bewoners) binnen het bodemwerkveld.

Toetsingskader grondverzet en bodemsanering
Ter facilitering van de uitvoeringspraktijk voor bodemonderzoek en grondverzet is er binnen de Regio Amstelland en Meerlanden behoefte aan een uniform toetsingskader voor zowel het bevoegde gezag *Besluit bodemkwaliteit (Bbk)* als de uitvoerende maatschappelijke partijen. Deze Nota bodembeheer geeft het beleidskader voor de uitvoeringspraktijk binnen de regio.

1.3 Bevoegd gezag

Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Uithoorn en Ouder-Amstel zijn het bevoegd gezag voor toepassingen van grond en bagger op of in de bodem. Deze Nota gaat dan ook alleen over de landbodem in de regio (grond en grondwater). Voor waterbodembeheer is de waterkwaliteitsbeheerder het bevoegd gezag (natte bodem onder oppervlaktewater). Voor nadere informatie over bevoegde gezagen bij baggerwerkzaamheden wordt verwezen naar Bijlage 7.

1.4 Vaststelling, geldigheidsduur en reikwijdte

Bestuurlijke vaststelling

Het beleid in deze Nota bodembeheer heeft betrekking op het grondgebied van de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Uithoorn en Ouder-Amstel. De Nota, met bijbehorende bodemkwaliteitskaart, treden in werking nadat deze door de gemeenteraad van voorgenoemde gemeenten zijn vastgesteld, de termijn van terinzagelegging van de *Algemene Wet Bestuursrecht* is verstreken, en deze op de voorgeschreven wijze bekend zijn gemaakt (gepubliceerd):

- De Nota bodembeheer wordt in beginsel vastgesteld voor een periode van 10 jaar. Daarna wordt bekeken of de Nota wordt aangepast;
- De bodemkwaliteitskaart wordt in principe elke 5 jaar opnieuw vastgesteld;
- Tussentijdse herziening van de Nota, of de bodemkwaliteitskaart, kan eerder nodig zijn als wetswijzigingen, actuele ontwikkelingen of voortschrijdend inzicht daartoe aanleiding geven.

Met de invoering van de *Omgevingswet* wordt de landelijke regelgeving ingrijpend gewijzigd. Dit betekent onder meer dat de Nota bodembeheer onderdeel gaat worden van het Omgevingsplan van de betrokken gemeenten. Die integratie kan aanleiding geven om de Nota wat eerder te herzien.

Om praktische redenen is de gemeenteraden voorgesteld de (toekomstige) vaststelling van beperkte aanpassingen met een uitvoerend karakter (bijvoorbeeld het tussentijds actualiseren van de bodemkwaliteitskaart als onderdeel van de Nota bodembeheer, uitbreiding van het beheergebied, acceptatie van bodemkwaliteitskaarten van andere gemeenten of het toevoegen van data van nieuwe parameters) te delegeren naar het college van burgemeester en wethouders.

Deze herziene Nota bodembeheer, met de nieuwe bodemkwaliteitskaart, vervangt de Nota bodembeheer Regio Amstelland-Meerlanden van 12 november 2012 en de herziene versie van 14 maart 2013. Met de bestuurlijke vaststelling van deze nieuwe Nota komt de eerdere Nota uit 2012/2013 te vervallen.

Uitbreiding beheergebied

Gelijktijdig met de vaststelling van de bodemkwaliteitskaart en deze Nota bodembeheer, stemmen de betreffende gemeenteraden ook in met het streven naar regionale samenwerking met de gemeente Amsterdam en Haarlemmermeer. Die samenwerking kan uitmonden in een gezamenlijk beheergebied, wat de mogelijkheden voor actief bodembeheer (stand-still beginsel op gebiedsniveau) aanzienlijk vergroot. De betreffende gemeenteraden accepteren daartoe ook de bodemkwaliteitskaarten van de gemeente Amsterdam en Haarlemmermeer als bewijsmiddel voor de kwaliteit van grond die in deze gemeenten wordt ontgraven en in de regio Amstelland en Meerlanden wordt toegepast.

1.5 Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid

De verantwoordelijkheid voor het naleven van de wet- en regelgeving bij het werken in/met, ontgraven en toepassen van grond en baggerspecie ligt bij de initiatiefnemer van deze handelingen. De initiatiefnemer is verplicht om de voorgenomen handeling te melden. Via een privaatrechtelijke machtiging kan deze verplichting ook bij de aannemer of andere betrokkenen worden gelegd. Er bestaan uitzonderingen op de meldingsplicht (zie par. 7.2). De wetgever gaat uit van ketenaansprakelijkheid: alle betrokken partijen zijn mede verantwoordelijk en dienen te werken volgens de wet- en regelgeving en het beleid in deze Nota.

De bodemkwaliteitskaart en deze Nota bodembeheer zijn zeer zorgvuldig opgesteld. Echter, de bodemkwaliteitskaart doet alleen uitspraken over de te verwachten algemene kwaliteit binnen een zone. Binnen een zone van herkomst is het dus denkbaar dat de kwaliteit van een individuele partij ontgraven grond afwijkt van het gemiddelde in die zone. De gemeenten in de regio Amstelland en Meerlanden zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van die mogelijke afwijking tussen de algemene en de individuele kwaliteit.

Als men vooraf meer zekerheid wil over de bodemkwaliteit van de te ontgraven grond, staat het de initiatiefnemer vrij om zelf een bodemonderzoek te laten doen. De verantwoordelijkheid voor het toepassen van grond/baggerspecie blijft altijd bij degene die de grond/baggerspecie toepast. Diezelfde eindverantwoordelijkheid geldt ook als men gebruik maakt van de vrijstelling voor het doen van fysiek bodemonderzoek (zie par. 3.6).

1.6 Afbakening

Deze Nota bodembeheer is een leidraad voor de uitvoeringspraktijk. Daarin wordt beschreven hoe de gemeenten binnen de regio Amstelland en Meerlanden de bodemregelgeving vertalen naar regionale regels en beleid.
Ook is beschreven wanneer gebruik kan worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart als wettig bewijsmiddel voor de milieuhygiënische kwaliteit van de toe te passen partij grond en/of de ontvangende bodem. Verder kan de kwaliteit voldoende indicatie zijn voor *ARBO*-gerelateerde risico's.

Opgemerkt dient nog te worden dat de Nota zich alleen richt op de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Of de grond civieltechnisch, fysisch, landbouwkundig of qua natuurwaarde geschikt is voor de beoogde toepassing blijft in deze Nota buiten beschouwing. Een uitzondering kan hierbij gelden voor grondtoepassingen in gebieden met ecologische en cultuurhistorische waarden, waarbij eisen aan de grondsoort kunnen worden gesteld.

De Nota is niet van toepassing op de volgende situaties:
- Toepassen van schone grond, zoals bedoeld in art. 4.2.2. lid 4 en 5 van de *Regeling bodemkwaliteit.* Deze grond is overal toepasbaar;
- Grootschalige bodemtoepassingen. Hiervoor is het landelijke kader van het *Besluit bodemkwaliteit* van toepassing; de kwaliteit van de *leeflaag* moet voldoen aan de Lokale Maximale Waarden of de generieke eisen, afhankelijk van de zone waarbinnen de toepassing wordt gerealiseerd;
- Toepassen van grond of bagger in oppervlaktewater (hiervoor zijn de gemeenten geen bevoegd gezag).

Voor de landelijk uniforme regels wordt verwezen naar het *Besluit bodemkwaliteit* en bijbehorende *Regeling* en Handreiking [Lit. 1 en 2].

Voor nieuwe bodemverontreinigingen, die zijn ontstaan op of na 1 januari 1987 (1 juli 1993 voor asbest) geldt de zorgplicht (artikel 13 *Wbb*).
Voor het beleid rondom PFAS-verontreinigde grond zijn aparte beleidsregels geformuleerd (zie par 2.8 en Lit. 21, 22, 23, 24). Dit beleid is geen onderdeel van deze Nota vanwege het feit dat wordt verwacht dat het PFAS-beleid nog aan veranderingen onderhevig is.

1.7 Uitgangspunten nieuwe Nota

Het bodembeleid van de Regio Amstelland en Meerlanden hanteert de volgende uitgangspunten:
- De kwaliteit van de bodem moet zodanig zijn dat de activiteiten behorend bij de functies wonen, werken, infrastructuur, natuur en landbouw op een verantwoorde wijze uitgeoefend kunnen worden;

- Milieuhygiënische risico's worden tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht door het stellen van een helder toetsingskader in combinatie met de eigen verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven;
- De kwaliteit van de bodem binnen de regio is voldoende bekend om gebiedsspecifiek beleid te kunnen formuleren;
- Het beleid maakt het mogelijk om kosteneffectief en duurzaam om te gaan met de bodemkwaliteit en grondverzet;
- Vanuit de duurzaamheidsgedachte worden hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond optimaal gefaciliteerd;
- Het is wenselijk procedures en spelregels zoveel mogelijk te vereenvoudigen opdat het bodembeleid uitlegbaar blijft, draagvlak houdt en de regeldruk vermindert;
- Mocht de *Omgevingswet* tussentijdse wijzigingen noodzakelijk maken, dan kunnen deze in overleg met de betrokken instanties ambtshalve doorgevoerd worden;
- Gezien de statistische onderbouwing kan de ontgravingskaart gebruikt worden om af te zien van bodemonderzoek in de schone en licht verontreinigde zones (zone 1,2 en 3).

1.8 Draagvlak gemeentelijke spelers

Om draagvlak te creëren voor de keuzes in de Nota bodembeheer is overleg gevoerd met de betrokken gemeenten en is de Nota ter commentaar aangeboden aan de volgende belanghebbende partijen:

- Gemeente Aalsmeer/Amstelveen;
- Gemeente Uithoorn/Ouder-Amstel;
- Gemeente Diemen;
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, directie Advies en Regulering, team Bodem;
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, directie Toezicht en Handhaving, team Bodemtoezicht;
- Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet);
- Hoogheemraadschap van Rijnland.

Deze partijen onderschrijven de Nota. Opmerkingen zijn in de Nota verwerkt.

DEEL 1

HET GEBIEDSSPECIFIEKE BODEMBELEID IN DE REGIO AMSTELLAND EN MEERLANDEN

2 Het bodembeleid in de regio Amstelland en Meerlanden

2.1 Keuze voor gebiedsspecifiek beleid

Het *Besluit bodemkwaliteit* biedt gemeenten de ruimte af te wijken van het generieke – landelijke – beleid om gebiedsspecifiek maatwerk te ontwikkelen in situaties die daarom vragen.
Het gebiedsspecifiek beleid in de regio Amstelland en Meerlanden gaat uit van het - waar nodig - beschermen van de bodemkwaliteit en het - waar mogelijk - juist verruimen van de gebruiksmogelijkheden. In de beleidsvorming over gebiedsspecifiek maatwerk kwamen de volgende behoeften naar voren:

- Eenduidig beleid, zo eenvoudig mogelijk, uitlegbaar en werkbaar, met duidelijke spelregels;
- Het beleid moet waar mogelijk faciliterend zijn voor de dagelijkse uitvoeringspraktijk;
- Deregulering en vermindering van de lasten voor bedrijven en burgers;
- Vrijstelling van fysiek bodemonderzoek waar mogelijk en verantwoord;
- Mogelijkheden bieden voor hergebruik (zonder onderzoek) van licht verontreinigde grond, waardoor veel geld wordt bespaard op onnodig onderzoek en transport;
- Vrijkomende, toepasbare grond en baggerspecie moet in principe binnen het beheergebied kunnen worden afgezet.

Het gebiedsspecifieke beleid van de regio Amstelland en Meerlanden is op enkele punten strenger dan het generieke beleid, in deze situaties ligt de nadruk op het zorgvuldig omgaan met en het beschermen van de gevoelige bodemfuncties.

Strenger – op gevoelige bodemfuncties

- Op gevoelige functies (natuur, landbouw, moestuin/volkstuin) is de toepassingseis en de kwaliteit van de aanvulgrond/leeflaag altijd Achtergrondwaarde (AW);
- Op bodemfuncties met kans op humane blootstelling aan lood in de bodem ('Wonen met tuin' en 'Plaatsen waar kinderen spelen') mag grond met kwaliteit Wonen worden toegepast, mits het loodgehalte maximaal 100 mg/kg bedraagt;[1]
- Voor asbest geldt een 'nulnorm' bij het toepassen van grond op locaties met een gevoelige functie en/of met veel bodemcontact (kinderspeelplaatsen, moes- en volkstuinen): asbest mag analytisch niet aantoonbaar in de grond aanwezig zijn (dit moet met onderzoek zijn aangetoond);

Strenger – bodemvreemd materiaal

Bij toepassen van grond wordt een beperking gesteld aan de hoeveelheid bodemvreemd materiaal en materiaal dat op zichzelf beschouwd niet in aanmerking zou komen als bouwstof. Toe te passen grond/baggerspecie mag niet meer dan 5 gewichtsprocenten bodemvreemd materiaal bevatten voor zover het steenachtig materiaal of hout[2] betreft (bakstenen, puin enzovoort). Overige bodemvreemde materialen (dus anders dan steenachtig materiaal of hout), zoals bijvoorbeeld plastic en piepschuim, mag alleen sporadisch voorkomen als dat al

[1] Deze loodnorm komt voort uit de Toetsingsregel Achtergrondwaarde (*Regeling bodemkwaliteit*, art 4.2.2.). Volgens die regel behoudt grond de formele kwaliteit van Achtergrondwaarde als hoogstens 2 stoffen verhoogde gehalten laten zien (bij meting van 7-15 stoffen). De verhoging mag in dat geval maximaal 2x de Achtergrondwaarde (voor lood is dat 50 mg/kg) voor die stof bedragen. Het maximum voor lood is in dit geval dus 2 x 50 = 100 mg/kg grond.
[2] Het betreft hier hout in een vorm die niet van nature voorkomt in de bodem.

voorafgaand aan het ontgraven of bewerken in de grond of baggerspecie aanwezig was, voor zover redelijkerwijs niet kan worden gevraagd dat het uit de grond of baggerspecie wordt verwijderd voordat het wordt toegepast. Hiermee wordt bijmenging bedoeld die voor de ontgraving al in (water)bodem aanwezig was en niet door transport, vermenging, samenvoeging of anderszins aan de grond of baggerspecie is toegevoegd. Dit laatste is uiteraard niet toegestaan.

In andere situaties, wanneer sprake is van minder kwetsbare bodemfuncties, maar ook omdat er behoefte bestaat om te vereenvoudigen, kan het gebiedsspecifieke beleid juist verruimen.

Ruimer – op minder gevoelige bodemfuncties en ter vermindering regeldruk

- Een vereenvoudigd vooronderzoek, de zogeheten 'puntbronnencheck', bij gebruik van de bodemkwaliteitskaart, dient alleen om vast te stellen of vrijkomende grond niet afkomstig is uit een gebied met een brongerelateerde verontreiniging;
- Op de bodemfunctie 'Wonen zonder tuin' (bebouwing) in zone 3 en 4 mag grond met kwaliteit Industrie worden opgebracht (landelijk generiek is dat 'Wonen');
- Het baggerbeleid biedt ruimere verspreidingsmogelijkheden;
- Het wordt op een aantal bedrijfsterreinen toegestaan dat de bodem aangevuld wordt met grond die voldoet aan de functie, maar waarvan de kwaliteit slechter is dan de ontvangende bodem. Deze verslechtering wordt elders gecompenseerd met een verbetering ('stand still' op gebiedsniveau). Het betreft bedrijventerreinen in Aalsmeer, Amstelveen en Uithoorn (aangeduid als zone 1A) en het depot van de grondbank Aalsmeer in Kudelstaart (aangeduid als zone 1B) welke grond mogen ontvangen tot maximaal klasse Industrie. Deze gebieden wordt apart weergegeven op de bodemkwaliteitskaart als gebiedsspecifieke zones;
- Aanvragen Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn in de zones 1 en 2 mogelijk vrijgesteld van fysiek bodemonderzoek, met de bodemkwaliteitskaart en puntbronnencheck.

2.2 Voorkomende verontreinigingen (buiten standaardpakket)

In de bodem van de regio Amstelland en Meerlanden kunnen stoffen voorkomen die niet in het standaard stoffenpakket zijn opgenomen. Wanneer de bodem verdacht is op het voorkomen van een of meer van deze stoffen betekent dit dat de bodemkwaliteitskaart niet zonder meer bruikbaar is. Er moet dan een (aanvullend) bodemonderzoek worden uitgevoerd gericht op het voorkomen van deze stoffen. Om dit onderzoek voor een specifiek gebied achterwege te kunnen laten kan gebiedsspecifiek beleid een oplossing zijn.
Deze stoffen zijn:

- Asbest
- PFAS
- OCB's

Asbest

Asbest is een verzamelnaam voor een aantal in de natuur voorkomende mineralen, die zijn opgebouwd uit fijne, microscopisch kleine vezels. Losse asbestvezels zijn met het blote oog niet zichtbaar. Asbest is in het verleden veel gebruikt, bijvoorbeeld in gebouwen en woningen, vanwege de goede eigenschappen. Het is sterk, slijtvast en isolerend en bovendien goedkoop. De grote risico's die asbest oplevert voor de gezondheid werden pas later erkend. Door demping, onzorgvuldige sloop en incidenten (brand, natuurgeweld/storm, explosie, vandalisme) kan asbest op of in de bodem terecht komen.
Zie verder par 3.4 en Bijlage 8.

PFAS

PFOS en PFOA behoren tot de groep poly- en perfluor-alkyl-verbindingen (PFAS), organische verbindingen. Zelfs onder extreme condities, zoals hoge temperatuur en de aanwezigheid van agressieve stoffen, zoals basen, zuren en oxiderende stoffen, blijven de verbindingen zeer stabiel. PFOS (perfluoroctaansulfonaat) en PFOA (perfluoroctaanzuur) zijn persistent. Deze stoffen breken niet af in water of bodem, ook niet onder invloed van licht of door bacteriën, alleen bij verbranding onder extreem hoge temperatuur.
De eigenschappen van PFOS en PFOA hebben geleid tot specifieke gebruikstoepassingen van PFOS en PFOA, vooral bijvoorbeeld in blusschuim of vuilafstotende coating. PFOS en PFOA zijn milieuvreemde stoffen die, vanwege de diverse toepassingen, op steeds meer plaatsen in de bodem worden aangetroffen.

Sinds eind 2015 wordt Perfluoroctaansulfonzuur (PFOS) en later ook Perfluoroctaanzuur (PFOA), eerst in het oostelijk deel van de Haarlemmermeer en vervolgens de wijdere omgeving in de regio, vaak in relatief lage gehalten diffuus in de bodem aangetroffen, ook op plekken waar geen directe relatie met een calamiteit of vanuit een andere bronlocatie herleidbaar was.
De stoffen worden in de regio Amstelland en Meerlanden verhoogd aangetroffen ter plaatse van bronlocaties en zijn daarnaast diffuus vrijwel overal aanwezig.
Als gevolg van het ontbreken van landelijke normen voor hergebruik van deze stoffen zijn door diverse regionale bevoegde gezagen lokale beleidsregels opgesteld voor grond en bagger. Dit bleek onvoldoende om stagnatie in grondverzet door deze stoffen te voorkomen. Zie verder par. 2.8.

Organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's)

Van nature komen organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) niet in de bodem voor. Ondanks het feit dat het gebruik van veel van deze stoffen reeds jaren verboden is worden ze, vanwege hun persistentie, in de regio Amstelland en Meerlanden nog veel aangetroffen, met name op de glastuinbouw- en akkerbouwgronden. Zie verder par. 2.9.

2.3 De bodemfunctiekaart

In het *Besluit bodemkwaliteit* speelt de *maatschappelijke functie* van de bodem een grote rol. Om dergelijke 'bodemfunctieklassen' van deelgebieden vast te leggen is een bodemfunctiekaart opgesteld (zie Bijlage 2).

Op de bodemfunctiekaart is het grondgebied van de regio Amstelland en Meerlanden toegedeeld naar de verschillende (generieke) bodemfunctieklassen Landbouw/Natuur, Wonen en Industrie. Dat is niet op het niveau van percelen gebeurd (zoals bij bestemmingsplannen), maar op het niveau van een groter gebied of deelzone.

Voor die toedeling in klassen is veelal het huidige dominante bodemgebruik in een gebied als maatgevend genomen. In een aantal gebieden wordt echter zowel gewoond als gewerkt, zonder dat een van die functies sterk overheerst. In zulke gevallen was de meest gevoelige bodemfunctieklasse bepalend: in dit geval Wonen.
De landbouw- en natuurgebieden (inclusief moes- en volkstuinen) zijn vanwege hun gevoeligheid voor bodemverontreiniging ingedeeld onder de bodemfunctieklasse Landbouw/Natuur. Zulke gebieden mogen alleen grond ontvangen die voldoet aan de Achtergrondwaarde.

Parken, sportparken en recreatiegebieden vallen onder de bodemfunctieklasse Wonen, behalve als ze ecologisch waardevol zijn. Grote infrastructuur, zoals rijkswegen, provinciale- en hoofdverkeerswegen, spoorwegen en rangeerterreinen zijn, inclusief hun bermen, ingedeeld onder de bodemfunctieklasse Industrie. Minder forse infrastructuur kon vanwege het grove detailniveau van de kaart niet worden ingetekend, maar valt eveneens onder de bodemfunctieklasse Industrie.

Tabel 2.1 Bodemfuncties en bodemfunctieklassen

Bodemfunctie (gebiedsspecifiek)	**Bodemfunctieklasse (generiek)**
Natuur Landbouw Moestuin/volkstuin (inclusief schooltuin)	Landbouw/Natuur
Wonen met tuin/siertuin Plaatsen waar kinderen spelen Groen met natuurwaarden	Wonen
Ander groen Bebouwing (zoals wonen zonder tuin) Infrastructuur en industrie	Industrie

Generiek versus gebiedsspecifiek

De bodemfunctiekaart wordt over het algemeen gebruikt in het generieke kader en gaat uit van drie generieke bodemfunctieklassen. Het gebiedsspecifieke kader (zie Tabel 2.1) maakt een scherper onderscheid met zeven bodemfuncties. In de meeste gevallen is het onderscheidend vermogen van de generieke bodemfunctiekaart voldoende om de lokale bodemfunctie te bepalen. Alleen de functie 'Wonen zonder tuin' (bebouwing) wordt op de bodemfunctiekaart weergegeven als Wonen, terwijl de specifieke indeling Industrie aangeeft. Voor het toepassen van grond op deze bodemfunctie moet de werkelijke situatie (en de bijpassende toepassingseis) ter plaatse worden vastgesteld.

Wijzigingen bodemfunctiekaart

De huidige bodemfunctiekaart van de regio Amstelland en Meerlanden wijkt op een paar punten af van de oudere kaart uit 2012. Alle volkstuinparken, moestuintjes en schooltuinen zijn ingedeeld onder Landbouw/Natuur. Enkele nieuwe en toekomstige woonwijken (zoals de Iepenlaan in de Kwakel, Holland Park en Bergwijk Park in Diemen en de herontwikkeling Legmeer in Amstelveen) en sportparken zijn nu ingedeeld als Wonen. De (nieuwe) bedrijventerreinen (bijvoorbeeld in Uithoorn) zijn nu weergegeven als Industrie.

2.4 De bodemkwaliteit binnen de regio

Op een bodemkwaliteitskaart staan verschillende zones (gebieden) ingetekend. Een zone staat voor een bepaalde gemiddelde bodemkwaliteit in dat gebied, met een (gemiddeld) gehalte aan gemeten stoffen. Deze zonering van gebieden zegt dus iets over de globale kwaliteit van de lokaal bestaande c.q. 'ontvangende bodem' en gaat niet over de kwaliteit op een specifieke locatie (perceel).

De bodemkwaliteitskaart is eigenlijk een verzameling van kaarten:

- De bodemkwaliteitskaart, met de bodemkwaliteitsklassen van de *ontvangende* bodem (gebaseerd op het gemiddelde gehalte in een zone);
- De ontgravingskaart, met de bodemkwaliteitsklassen bij *ontgraven* (gebaseerd op de P80-waarde[3] in een zone)
- De toepassingskaart, waarop de bodemfunctie en bodemkwaliteit samen de *toepassingseis* in het gebied bepalen.

[3] De P80-waarde (of 80-percentielwaarde) is de waarde waarbij 80% van de waarnemingen een waarde vertoont die onder die waarde ligt. De P80-waarde geeft een betrouwbaarder beeld van de bodemkwaliteit op een locatie dan alleen het gemiddelde van de waarnemingen. Daardoor treedt bij ontgraven minder snel ongewenste vermenging van schone en minder schone grond op.

Tabel 2.2 De bodemkwaliteitszones met aanwezige bodemfuncties en gemiddelde bodemkwaliteit (zie voor meer info par. 6.4 en Bijlage 3 en 5 voor kaarten en statistische kenmerken), toplaag (0-0,5 m-mv), diepe laag (0,5-2,0 m-mv) en oorspronkelijk maaiveld (> 2,0 m-mv).

Zone	Voorkomende bodemfuncties	Gemiddelde kwaliteit zone	Bepalende stof(fen)	% van oppervlak regio
1 Diemen Noord en Zuid, Diemerbos, Venserpolder, Amsterdamse Bos, jonge woonwijken Amstelveen, deel Duivendrechtse Polder (Borchland), woonwijken Stommeer en Hornmeer Aalsmeer, landelijk gebied (oa Schinkelpolder, Bovenkerkerpolder, Legmeerpolder, Nes a/d Amstel), glastuinbouwgebieden en jonge woonwijken Uithoorn.	- Natuur - Landbouw - Moestuin/volkstuin - Wonen met tuin; - Plaatsen waar kinderen spelen - Groen met natuurwaarden - Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie	Toplaag: AW Diepe laag: AW Oorspr. mv: AW te weinig gegevens		51,0%
2 Delen Over-Diemen, Duivendrecht, industriegebied Amstel (Spaklerweg), Elsrijk Amstelveen, bebouwing Aalsmeerderweg en Hornweg, jonge woonwijken Uithoorn (De Kwakel), landelijk gebied Kudelstaart.	- Natuur - Landbouw - Moestuin/volkstuin - Wonen met tuin - Plaatsen waar kinderen spelen - Groen met natuurwaarden - Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie	Toplaag: Wonen Diepe laag: Wonen Oorspr. mv: AW Industrie te weinig gegevens	Kwik, lood, zink, PAK, PCB	7,4%
3 Boerenerven langs de Amstel en polders, centrum Diemen, volkstuinparken Ouder-Amstel, bebouwing Ouderkerkerlaan, Noorddammerlaan, Legmeerdijk en Amsterdamseweg Amstelveen, zuidkant Ouderkerk a/d Amstel, Uiterweg en Oosteinderweg Aalsmeer, akkers/eilandjes Westeinderplassen.	- Natuur - Landbouw - Moestuin/volkstuin - Wonen met tuin - Plaatsen waar kinderen spelen - Groen met natuurwaarden - Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie	Toplaag: Industrie Diepe laag: Industrie Oorspr. mv: AW Industrie te weinig gegevens	Koper, lood, zink, PAK, min. olie	13,5%
4 Oever langs Ringvaart Amsterdamse Bos, noordkant Ouderkerk a/d Amstel, Dorpscentrum, Langs de Vuurlinie (Meerlaan) Uithoorn.	- Natuur - Wonen met tuin - Plaatsen waar kinderen spelen - Groen met natuurwaarden - Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie	Toplaag: > Industrie Diepe laag: > Industrie Oorspr. mv: te weinig gegevens	Lood, zink	0,55%
1A Bedrijventerreinen GreenPark en Hornmeer Aalsmeer, bedrijventerrein De Loeten Amstelveen, Flora Holland Zuid Uithoorn, herontwikkelingsgebied "Tussen Poelweg en Noorddammerweg" Uithoorn.	- Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie	Alle lagen: AW (Let op: geb.specifiek beleid!)		2,4%
1B Grondbank Aalsmeer (Kudelstaart)	- Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie	Alle lagen: AW (Let op: geb.specifiek beleid!)		0,04%

De herziene bodemkwaliteitskaart van de regio Amstelland en Meerlanden onderscheidt 4 zones op basis van de lokale bodemkwaliteit en ophooggeschiedenis (zones 1 t/m 4), plus nog twee gebiedsspecifieke zones

waarbinnen bijzondere eisen gelden (zones 1A en 1B). Bij elke zone horen bijpassende eisen die gelden voor het grondverzet en de kwaliteit van de grond die er mag worden aangebracht, afhankelijk van de bodemfunctie. Binnen een zone liggen soms meerdere bodemfuncties die, afhankelijk van de gevoeligheid voor bodemverontreiniging, elk om een ander beschermingsniveau vragen - en dus een op de bodemfunctie afgestemde toepassingseis hebben (zie voor toepassingseisen par 4.3 en verder).

Niet alle gebieden zijn ingedeeld in een zone. Dat komt bijvoorbeeld omdat er te weinig bodeminformatie beschikbaar is, of omdat het een bodemsaneringsgebied betreft waarvoor bijzondere voorwaarden (in een sanering/nazorgplan) gelden. Dit geldt voor enkele gebieden in de Diemerpolder en Diemen (Sniep).

Tabel 2.2. laat zien dat meer dan de helft van de regio in de schone zone 1 valt en ruim een vijfde in zone 2 en 3. Dus driekwart van de bodem van de regio Amstelland en Meerlanden is schoon tot licht/matig verontreinigd en geschikt voor hergebruik.

2.5 Generiek beleid voor toepassen van grond in zone 1

De bodemkwaliteit in de meeste jonge woonwijken en de landbouwgebieden (waneer deze genoeg gegevens bevatten om te kunnen vaststellen) in de regio voldoet aan de Achtergrondwaarde (AW). Deze grond is in principe geschikt om overal zonder onderzoek te hergebruiken. Daarom was het niet nodig om voor deze gebieden, gedefinieerd als zone 1, gebiedsspecifiek beleid te ontwikkelen voor hergebruik van grond. In deze zone is de toepassingseis of kwaliteitseis aanvulgrond/leeflaag voor alle bodemfuncties dan ook Achtergrondwaarde, conform het generieke beleid. Er kunnen wel andere, meer algemene gebiedsspecifieke eisen gelden in zone 1, zoals de eisen voor asbest en bodemvreemd materiaal. Zie voor de zonekaart Bijlage 3A.

2.6 Het gebiedsspecifieke toetsingskader in zones 2, 3 en 4

Gevoelige functies beschermen
Gezien de keuze voor gebiedsspecifiek beleid om met name de gevoelige bodemfuncties extra te beschermen volgt hieruit een normering die hier gevolg aan geeft. Wanneer sprake is van woningen met tuinen, waarbij veel bodemcontact kan plaatsvinden, wordt een strengere norm gehanteerd dan bij woningbouwprojecten waarbij sprake is van hoogbouw met appartementen (zonder tuin). Wel kan tussen deze woningen juist weer sprake zijn van plaatsen waar kinderen spelen of buurtmoestuinen (urban farming). Deze verschillende vormen van bodemgebruik vragen om een bijpassende bodemkwaliteit, met eveneens bijpassende beschermingsniveaus gebaseerd op risico's van bodemcontact (blootstelling). Die factoren bepalen per locatie de vereiste kwaliteit van toe te passen grond. Hoe gevoeliger de functie, hoe strenger de norm.

Lood
Met name het zware metaal lood is een probleemstof, die diffuus verspreid voorkomt. Op sommige plaatsen is het gehalte in de bodem zo hoog dat er risico's zijn voor jonge kinderen die buiten spelen en grond via vieze vingers binnenkrijgen. De hersenontwikkeling van jonge kinderen is erg gevoelig voor lood [Lit. 10]. De gemeenten binnen de regio Amstelland en Meerlanden willen die risico's voor kleine kinderen tegengaan en stellen daarom dat het loodgehalte van grond die wordt toegepast op gevoelige bodemfuncties maximaal 100 mg/kg mag bedragen (2x de Achtergrondwaarde). Die eis is van toepassing op locaties met de bodemfunctie 'Wonen met tuin' en 'Plaatsen waar kinderen spelen'.

Deze keuze heeft geleid tot de toepassingseisen per bodemfunctie en per bodemkwaliteitszone zoals weergegeven in Tabel 2.3.

Tabel 2.3 Toepassingseisen en kwaliteitseis aanvulgrond/leeflaag (bodemkwaliteitsklassen) voor grond en bagger

Bodemfunctie / Zone	Natuur Landbouw Moestuinen/volkstuinen	Wonen met tuin Plaatsen waar kinderen spelen	Groen met natuurwaarden	Ander groen, bebouwing (oa wonen zonder tuin), infrastructuur en industrie
1	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
2	Achtergrondwaarde	Wonen (lood max 100 mg/kg)	Wonen	Wonen
3	Achtergrondwaarde	Wonen (lood max 100 mg/kg)	Wonen	Industrie
4	Achtergrondwaarde	Wonen (lood max 100 mg/kg)	Wonen	Industrie
1A				Industrie
1B				Industrie

Drie belangrijke hoofdzaken uit Tabel 2.3 zijn:

- Op de bodemfuncties Natuur, Landbouw en Moestuinen/volkstuinen mag alleen grond worden toegepast van de klasse Achtergrondwaarde (AW);
- Op de bodemfuncties Wonen met tuin, Plaatsen waar kinderen spelen en Groen met natuurwaarden in de zones 2 t/m 4 mag grond worden toegepast van maximaal klasse Wonen;
- Op de bodemfuncties Wonen met tuin en Plaatsen waar kinderen spelen mag het gehalte aan lood maximaal 100 mg/kg bedragen.

Minder kwetsbare functies (in de laatste kolom van Tabel 2.3) mogen in zone 3 en 4 grond ontvangen van de kwaliteitsklasse Industrie. In de relatief schonere zone 2 vereist de ontvangende bodem echter grond van de klasse Wonen omdat het niet wenselijk is deze kwaliteit te verslechteren, ook vanwege diverse vrijstellingsregelingen in zone 1 en 2 (zie par. 3.6). De gebiedsspecifieke toepassingseis in zone 1A geldt alleen voor gebiedseigen grond. Zie voor de zonekaart Bijlage 3A.

Asbest
Behalve deze eisen geldt een aparte normering voor asbest (zie par 3.4). Asbest wordt normaliter in grond en bouwstoffen toegestaan tot 100 mg/kg droge stof. Waar echter veelvuldig contact met grond plaatsvindt - door kwetsbare groepen - zoals op kinderspeelplaatsen en moes-/volkstuinen, mag asbest analytisch niet aantoonbaar in de grond voorkomen. Dit geldt binnen de gehele regio.

2.7 Gebiedsspecifiek beleid in de zones 1A en 1B

Enkele deelgebieden in de regio zijn aangewezen als gebieden waar bij het toepassen van grond alleen naar de (toekomstige) functie wordt gekeken en niet naar de kwaliteit van de ontvangende bodem. Hierdoor kan de plaatselijke bodemkwaliteit dus iets verslechteren, waarbij er geen risico is voor het beoogde gebruik. Er is binnen de regio geen kwaliteitsvermindering, omdat de grond binnen de regio blijft. Er vindt hierdoor alleen verslechtering op de toepassingslocatie plaats, die wordt gecompenseerd door een verbetering van de bodemkwaliteit op de ontgravingslocatie. Dit betekent dat er geen grond van buiten de regio mag worden toegepast die niet voldoet aan de kwaliteit van de ontvangende bodem.
Het betreft de volgende (toekomstige) bedrijventerreinen:

Zone 1A:
- GreenPark Aalsmeer (bedrijven (logistiek) en sierteelt);
- Bedrijventerrein Hornmeer (Aalsmeer);
- Bedrijventerrein De Loeten (Amstelveen);
- Flora Holland Zuid (Uithoorn);
- Herontwikkelingsgebied (bedrijven) "Tussen Poelweg en Noorddammerweg" (Uithoorn).

Zone 1B:
- Gronddepot Aalsmeer (Kudelstaart).

Op deze deelzones mag grond van binnen de regio worden toegepast tot maximaal kwaliteit Industrie. Dit geldt ook voor industriegrond op basis van PFAS (zie verder par. 2.8).
Zie voor de zonekaart Bijlage 3A.

2.8 Beleidsregel en landelijk handelingskader PFAS

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben als bevoegd gezag in het kader van de *Wet bodembescherming* beleidsregels opgesteld voor bodemsanering van met PFAS verontreinigde bodem [Lit. 21]. Gezien het feit dat de gemeenten binnen de regio Amstelland en Meerlanden bevoegd gezag zijn voor toepassingen van grond en baggerspecie op de landbodem op grond van het *Besluit bodemkwaliteit* en de zorgplicht (artikel 13 *Wet bodembescherming*) en het Rijk in haar beleid voor PFAS ruimte biedt voor lokale of regionale invulling, hebben de gemeenten zelf een beleidsregel opgesteld. Deze beleidsregel is mede gebaseerd op het door de provincie Noord-Holland in haar provinciale Beleidsregel vastgestelde achtergrondkwaliteitsniveau en sluit aan bij de uitvoeringspraktijk.

Toe te passen partijen grond en baggerspecie in de regio Amstelland en Meerlanden moeten, naast de verwachte PFAS, minimaal op PFOS/PFOA worden onderzocht indien er een reële verdenking bestaat dat er PFAS in kan worden aangetroffen, die kunnen leiden tot een beperking bij het toepassen van de grond of bagger. Van een reële verdenking is in ieder geval sprake indien op een locatie PFOS- en/of PFOA-houdend blusschuim is gebruikt of gewerkt is met PFOS/PFOA, of wanneer het aannemelijk is dat de locatie door verspreiding van PFAS, anders dan de diffuse verspreiding van PFOS en/of PFOA, is belast. Op de website van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is een kaart opgenomen met informatie over aangetroffen PFOS- en PFOA- gehalten (https://loket.odnzkg.nl/kaarten/pfos-pfoa). Deze kaart kan helpen bij het bepalen of er op een locatie mogelijk sprake is van een reële verdenking.
Binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst NZKG is met de diverse gemeenten samengewerkt aan de bepaling van regionale Achtergrondconcentratieniveau's (ACN's) en een regionale bodemkwaliteitskaart voor PFOS/PFOA. Het doel van dit project is het knelpunt van stagnatie in grondverzet op te lossen en een mogelijkheid te bieden om af te zien van veldonderzoek en chemische analyses. De bodemkwaliteitskaart zal als appendix aan de aangepaste regionaal afgestemde beleidsregels van de diverse gemeenten worden gekoppeld, waarna deze, na bestuurlijke vaststelling, als bewijsmiddel kan fungeren.

De komende tijd zal de dataset met PFOS/PFOA-onderzoeken verder worden uitgebreid om steeds meer inzicht te krijgen in de verspreiding en het voorkomen van deze stoffen binnen de regio en daarbuiten.

Voor de werkwijze, lokale normering en hoe om te gaan met toe te passen grond binnen de regio wordt verwezen naar de vigerende Beleidsregels PFAS gemeente Aalsmeer [Lit. 23] en Amstelveen [Lit. 24].[4]

Op 8 juli 2019 heeft het Rijk een tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie vastgesteld, welke op 28 november 2019 is geactualiseerd [Lit.22]. Dit landelijk handelingskader geldt als advies ter invulling van de zorgplicht in gemeenten die nog geen eigen beleidsregel hebben vastgesteld. De toepassingsadvieswaarden zullen na meer onderzoek door het RIVM in de loop van 2020 definitief worden vastgesteld en via een wijziging van de *Regeling bodemkwaliteit* worden opgenomen in bijlage B van deze *Regeling*. PFAS geldt daarna niet langer als niet-genormeerde stof. Het tijdelijk handelingskader, evenals de *Regeling* bieden de mogelijkheid om lokaal PFAS-beleid te behouden.

2.9 Extra aandacht voor OCB's in vooronderzoek

In de bodem van landbouwpercelen worden nog geregeld organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) aangetroffen. Deze stoffen komen niet voor in het standaard stoffenpakket. Gezien het feit dat deze stoffen zeer lokaal worden aangetroffen (op sommige landbouwpercelen wel, op andere niet) is er geen sprake van een diffuse verontreiniging in het hele landbouwgebied van de regio. Opname in de bodemkwaliteitskaart is om die reden niet goed mogelijk.
Wanneer grond wordt ontgraven afkomstig van een landbouwperceel liggend in een vastgestelde BKK-zone en deze partij wordt elders toegepast, kan gebruik worden gemaakt van eventuele vrijstelling voor het doen van onderzoek voor de stoffen die opgenomen zijn in de bodemkwaliteitskaart. In het vooronderzoek moet echter wel aandacht worden besteed aan OCB's. Wanneer blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat er in het verleden OCB's op het betreffende perceel zijn toegepast mag een bodemonderzoek achterwege blijven.

[4] De gemeente Uithoorn heeft ook een beleidsregel vastgesteld, deze is nog niet gepubliceerd en daarom nog niet van kracht, maar vormt wel de basis ter actualisering.

3 Wanneer moet bodemonderzoek gedaan worden?

3.1 Wanneer is bodemonderzoek noodzakelijk?

Er kunnen veel verschillende aanleidingen zijn om een bodemonderzoeksrapport op te (laten) stellen en ter toetsing aan het bevoegd gezag *Wet bodembescherming (Wbb)*, *Besluit bodemkwaliteit (Bbk)* of *Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)* voor te leggen. Mogelijke aanleidingen kunnen zijn: projectmatige ontgraving, funderingsherstel, nieuwbouw, verbouw, functiewijziging, herinrichting van een gebied, overdracht, starten of beëindigen bedrijfsmatige activiteiten, hergebruik/toepassen van grond of bouwstof, etc.
In par. 3.5 wordt ingegaan op de toetsing van het bodemonderzoeksrapport door het bevoegd gezag *Wabo*.

Een initiatiefnemer die in de bodem gaat werken dient bekend te zijn met de kwaliteit van de grond, of dient deze aan te tonen met een bodemonderzoek. Het bodemonderzoek wordt afgestemd op de verwachte verontreinigingen en op de voorgenomen bestemming van een locatie. Het bodemonderzoek bestaat meestal uit twee delen: een vooronderzoek (archiefonderzoek) en een verkennend bodemonderzoek (veld- en analytisch-chemisch). Mocht het vooronderzoek een locatie als onverdacht typeren, dan kan een verkennend bodemonderzoek veelal achterwege blijven. In par. 3.6 wordt dieper ingegaan op de voorwaarden voor vrijstelling van verkennend bodemonderzoek.

Het zijn vooral de volgende wettelijke kaders die een bodemonderzoek vereisen:

- *Wet bodembescherming*; vaststelling van de ernst van een geval van bodemverontreiniging, van de mate van spoedeisendheid om te saneren, en van een ingediend saneringsplan;
- *Besluit uniforme saneringen (BUS):* vaststelling van de bodemkwaliteit van grond die wordt ontgraven en teruggeplaatst, of (gedeeltelijk) afgevoerd;
- *Wabo*: bodemtoets bij het aanvragen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen), zie par. 3.5);
- *Wabo en Besluit houdende algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)*: bepaling van de bodemkwaliteit bij het oprichten en inwerking hebben van een inrichting, veranderen van een inrichting of de werking daarvan, en bij beëindiging van de inrichting. Bodemonderzoek is ook verplicht bij het beëindigen van de opslag van vloeibare brandstof, afgewerkte olie of pekel in een ondergrondse opslagtank;
- *Besluit bodemkwaliteit*: vaststelling van de bodemkwaliteit waarop (of waarin) grond/baggerspecie wordt toegepast en vaststelling van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond/bagger die wordt toegepast;
- *Wet Ruimtelijke Ordening*: beoordeling of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling en om na te gaan of bodemverontreiniging de (financiële) haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat;
- *Privaatrecht:* aan/verkoop van een terrein, erfpachtuitgifte, *ARBO*-regelgeving.

Wanneer bodemonderzoek (mede) wordt uitgevoerd in het kader van de bevoegdheid van een ander orgaan dan de gemeenten in de regio, dient in dat kader (tevens), naast de geldende wet- en regelgeving, rekening gehouden te worden met werkwijzen en richtlijnen van dat bevoegd gezag. Een voorbeeld is de "Werkwijzer Bodemsanering; Aanpak van bodemsanering in Noord-Holland" voor de bevoegdheden van de provincie Noord-Holland.

3.2 Vooronderzoek

Voorafgaand aan graafwerkzaamheden in de bodem moet een vooronderzoek (archiefonderzoek) worden uitgevoerd. Daarmee wordt nagegaan of er bodembedreigende activiteiten op of in de onmiddellijke nabijheid van de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden of plaatsvinden die de locatie met een of meer stoffen kunnen

hebben verontreinigd. Daarnaast worden gegevens verzameld over de bodemkwaliteit op en in de onmiddellijke nabijheid van de locatie. Het vooronderzoek beantwoordt de vraag of sprake is van een verdachte locatie en, zo ja, doet een aanbeveling over een uit te voeren fysiek bodemonderzoek. Het vooronderzoek moet zijn gebaseerd op de NEN5725 'Bodemrichtlijn voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek' [Lit. 11].

Een locatie is onder meer verdacht wanneer sprake is van (een van) de volgende situatie(s):
- Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is (geweest) van bodembedreigende activiteiten;
- Bij eerder bodemonderzoek zijn matige tot sterke verontreinigingen aangetroffen die niet geheel in kaart zijn gebracht (afgeperkt);
- Er is op de locatie een puinverharding aanwezig waarvan geen certificaten zijn;
- De locatie is asbestverdacht;
- De locatie betreft het erf van een oude (voormalige) boerderij of een oude polderwoning;
- Er is sprake van een dam of een demping.

In het vooronderzoek moet ook specifiek aandacht worden besteed aan asbest. Bij asbestverdachte locaties moet bij het vooronderzoek tevens rekening gehouden worden met de vereisten uit de NEN5707 [Lit. 13].

De puntbronnencheck: beknopt vooronderzoek bij BKK-ontgravingen en -toepassingen[5]

Een beknopt vooronderzoek (archiefonderzoek) is noodzakelijk bij het voornemen om grond te ontgraven/toe te passen met de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel. Deze 'puntbronnencheck' mag eenvoudig van opzet zijn, want de globale bodemkwaliteit van het herkomstgebied (bodemkwaliteitskaart) is immers al bekend. De puntbronnencheck kijkt alleen of er aanvullende gegevens bestaan over een brongerelateerde verontreiniging ter plaatse van de herkomstlocatie. Zo nee, dan is de herkomstlocatie niet 'verdacht' en mag worden aangenomen de bewuste partij grond inderdaad overeenkomt met de bodemkwaliteit zoals weergegeven in de bodemkwaliteitskaart. Ook de toepassingslocatie moet langs dezelfde redenering op een eventuele brongerelateerde verontreiniging worden onderzocht.

De puntbronnencheck bestaat uit 3 onderdelen:
- Een check in welke BKK-zone het graafwerk en de toepassing van grond plaatsvindt (hierbij moet ook aandacht worden besteed aan het eventueel voorkomen van specifieke stoffen zoals OCB's (zie ook par. 2.9);
- Opvragen van Nazca-informatie (via de Rapportagemodule www.odnzkg.nl: via Kaarten naar bodeminformatiekaart) over bodemonderzoeken met conclusies, asbestonderzoeken, historische bedrijfsactiviteiten, ondergrondse tanks;
- Nagaan van historische dempingen en ophogingen ter plaatse van de herkomst- en toepassingslocatie.

Als de puntbronnencheck geen verdenking oplevert mag de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel worden gebruikt en hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De check kan in een briefrapport worden verantwoord. Leidt de check wel tot een verdenking, bijvoorbeeld vanwege de kans op verhoogd asbest, dan moet eerst een bodem- of asbestonderzoek (NEN5707) worden uitgevoerd.

De puntbronnencheck is een verplicht onderdeel van de BKK-melding als men grond wil ontgraven en/of toepassen met de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel.

[5]) BKK = Bodemkwaliteitskaart

3.3 Verkennend onderzoek (NEN 5740)

In de regio Amstelland en Meerlanden wordt een bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN5740-strategieën voor onverdachte locaties en heterogeen verdachte locaties.

Het analysepakket bestaat uit het standaardpakket landbodem en grond en grondwater overeenkomstig de NEN5740.

PFOS/PFOA
Het is niet toegestaan grond waarvoor een reële verdenking bestaat op de aanwezigheid van PFOS/PFOA in de regio toe te passen, behalve als op PFOS/PFOA is onderzocht en de grond aan de toepassingseis voldoet. Van een reële verdenking is in ieder geval sprake, indien op een locatie of in een gebied PFAS-houdend blusschuim is gebruikt, PFAS-houdende producten zijn verwerkt of het aannemelijk is dat door verspreiding door lucht of water dan wel toepassing van grond en bagger een belasting met PFAS is ontstaan. Omdat er verschillende bronnen van PFAS kunnen zijn, is de verdenking ruim geformuleerd. De verdenking omvat ook verspreiding via PFAS-houdende bagger op oevers. Zie par. 2.8 voor een verwijzing naar de beleidsregels en het landelijk handelingskader.

Arseen in grondwater
In de Nederlandse kustprovincies komen gebieden voor waarin als gevolg van natuurlijke (fysische en chemische) processen arseenconcentraties verhoogd in het grondwater voorkomen. Ook in de regio Amstelland en Meerlanden worden in het diepe en ondiepe grondwater regelmatig verhoogde concentraties arseen aangetroffen, die frequent de streefwaarde en plaatselijk zelfs de interventiewaarde overschrijden. Hierbij is het relevant of de verhoogde concentratie arseen in het grondwater een natuurlijke of antropogene herkomst heeft. Ook kan hierdoor de bodem en/of bagger ter plaatse zijn verontreinigd met arseen. Zijn er geen aanwijzingen dat er sprake is van een antropogene oorsprong dan is ingrijpen niet nodig. Bij grondverzet van arseenhoudend materiaal, waarbij onder grondwaterniveau wordt gewerkt, dient men ongeacht welke oorsprong, alert te zijn op blootstellingsrisico's (hogere veiligheidsklasse (zie *ARBO*-regelgeving)).

Geldigheidstermijn bodemonderzoeken
De geldigheidstermijn voor bodemonderzoeken is *in principe* 5 jaar. Wanneer er sprake is van mobiele stoffen bedraagt de geldigheidstermijn *in principe* 2 jaar. Het bevoegd gezag staat het indienen van een ouder onderzoek soms wel toe. Voorwaarde is dat men kan aantonen dat er in de tussentijd geen verontreiniging is toegevoegd (bij immobiele stoffen), of bodemrapporten kan overleggen waaruit blijkt dat er sprake is van een stabiele situatie (bij mobiele stoffen).

3.4 Asbest in bodem en partijen grond

Bodemonderzoek en de bepaling van de kwaliteit van een partij grond moet rekening houden met asbest. Het asbestgehalte in grond mag immers niet boven de landelijke norm van 100 mg/kg droge stof uitkomen. Voor kinderspeelplaatsen en moes-/volkstuinen mag asbest zelfs analytisch niet aantoonbaar aanwezig zijn. Asbestonderzoek wordt volgens de volgende NEN-normen uitgevoerd:

- NEN5740 (bodemonderzoek), [Lit. 12];
- NEN5707 (Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond), [Lit. 13];
- NEN5896 (Kwalitatieve analyse van asbest in materialen met polarisatiemicroscopie of scanning electronenmicroscoop), [Lit. 14];
- NEN5897 (Asbest in puin), [Lit. 15].

In deze paragraaf worden voor asbest enkele bijzondere situaties behandeld en hoe men daarin dient te handelen. In aanvulling daarop behandelt Bijlage 8 de volgende situaties:

- Niet boven de norm verontreinigde asbesthoudende grond (<100 mg/kg gewogen gehalte droge stof);
- Bodemonderzoek bij asbest op het maaiveld;
- Onderzoek bij asbest in de bodem;
- Onvolledig onderzoek;
- Onverwachts aantreffen asbestverdacht materiaal;
- Vrijstelling fysiek bodemonderzoek bij asbest in puinhoudende grond.

Vooronderzoek en de relatie tussen puin en asbest

In november 2016 stelde de Raad van State dat wanneer op een locatie puin(resten) aanwezig zijn, de locatie als asbestverdacht moet worden beschouwd [Lit. 7]. Vanwege deze uitspraak heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) aandacht gevraagd voor onderzoek op asbest bij partijkeuringen en bodemonderzoek waarbij puin wordt aangetroffen. Daarnaast is in oktober 2017 een update van de NEN5725 – strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek [Lit. 11] verschenen. Daarin staan richtlijnen voor het doen van vooronderzoek naar asbest. Elk vooronderzoek moet voortaan een onderbouwde uitspraak bevatten of een locatie asbestverdacht is of niet. In bijlage A van de norm zijn hiervoor handvatten te vinden. Een locatie kan bijvoorbeeld als asbestverdacht worden beschouwd vanwege:

- Bedrijfsmatige activiteiten (asbestcementfabrieken, scheepswerven, producenten kolenkachels en elektrische apparaten, stortplaatsen);
- Gebruik van de bodem (beschoeiing watergangen, sloopresten van kassen);
- Aanwezigheid van asbestverdacht materiaal op of in de bodem (halfverhardingslaag van weg, parkeerplaats).

Volgens de norm is puin in principe asbestverdacht, tenzij het puin:

- Asfalt, bakstenen, dakpannen, cement, klinkers/straatstenen, trottoirbanden of historisch puin betreft. Deze puinsoorten worden tot de categorie 'niet asbest verdacht' gerekend;
- Geproduceerd is vóór 1945 of ná 1998;
- Geproduceerd is onder vastgestelde certificering.

Als het vooronderzoek uitwijst dat een locatie asbestverdacht is, dan moet een fysiek bodemonderzoek worden uitgevoerd volgens NEN5707 – inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond [Lit. 13].

Vanaf 1 juli 1993 gold in Nederland een totaalverbod op het gebruik van asbesthoudende materialen. Bouwwerken ouder dan deze datum moeten worden beoordeeld op het gebruik (en de bewerking van) asbesthoudende bouwmaterialen en de mogelijkheid van lokale beïnvloeding van de bodem of de partij grond. In dat vooronderzoek wordt het bouwarchief geraadpleegd, eventuele resultaten van een asbestinventarisatie van het bouwwerk en indien raadpleegbaar het Landelijk Asbest Volg Systeem (LAVS).

Enkele partijen in het landelijke bodemwerkveld waren echter kritisch over het uitgangspunt dat de aanwezigheid van puin in de bodem goed kan voorspellen of er ook asbest in de bodem of in een partij grond zal worden aangetroffen. Er zou onvoldoende informatie zijn over deze relatie. In 2017 is daarom een grootschalig landelijk onderzoek gedaan naar de relatie tussen puin in de bodem en de verdenking op asbest [Lit. 20]. Het onderzoek werd begeleid door organisaties uit het werkveld (overheden, waaronder ODNZKG, adviesbureaus, aannemers). In totaal hebben 49 partijen gegevens van asbestonderzoek aangeleverd voor een database van 12.000 records.

Met die database deed TNO vervolgens statistisch onderzoek naar de relatie puin en asbest [Lit. 20]. Daaruit bleek het volgende:

- De database heeft voldoende geografische dekking en is representatief voor Nederland;
- Er wordt significant meer asbest aangetroffen op puinverdachte locaties dan op onverdachte locaties;
- De aanwezigheid van asbest is gerelateerd aan bouw- en sloopafval (BSA), gemengd puin, betonpuin en metselpuin;
- Op locaties met sporen (< 1 gewichtsprocent) van puin in de bodem wordt vaker asbest aangetroffen dan op onverdachte locaties;
- In landelijk gebied wordt meer asbest aangetroffen dan in stedelijk gebied;
- De resultaten voor de verdachte puintypen zijn grotendeels in overeenstemming met de NEN5725. Hierin zou alleen metselpuin nog als potentieel verdacht moeten worden toegevoegd.

Mogelijk komt er nog een aanvulling op dit TNO-rapport, dat zou kunnen leiden tot gebiedsspecifiek asbestbeleid voor de regio.

Onderzoek bij asbest in of op het maaiveld

In de praktijk doen zich regelmatig situaties voor waarin asbesthoudend of asbestverdacht materiaal in of op het maaiveld wordt aangetroffen. Dit leidt dan tot discussie of er alleen sprake is van onderzoek/vrijgave in het kader van het *Asbestverwijderingsbesluit* of dat ook asbestonderzoek *in de grond* moet plaatsvinden en op welke wijze. Dergelijke situaties worden in Bijlage 8 beschreven en behandeld.

3.5 Bodemonderzoek bij omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen

Bouwen

Het indienen van een bodemonderzoeksrapport bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is in principe verplicht als er (nagenoeg) voortdurend mensen in het bouwwerk verblijven (bijvoorbeeld een kantoor of woning), *en*:

- Het bouwwerk *de grond raakt* (nieuwbouw op/onder het maaiveld, realiseren van een kelder) *of*
- Het gebruik *wijzigt naar een gevoeliger gebruik* (bijvoorbeeld opslagruimte wordt kinderdagverblijf).

Bij een bouwaanvraag kan het gaan om nieuwbouw en bestaande bouw (verbouwing). Als het bouwwerk naar aard en omvang gelijk is aan een vergunningsvrij bouwwerk, dan hoeft er geen bodemonderzoeksrapport te worden ingediend. Een bodemonderzoeksrapport is evenmin vereist als er al voldoende bodemgegevens beschikbaar zijn. Er kan wel een bodemonderzoek nodig zijn voor het bepalen van eisen aan de verwerking van vrijkomende grond.
Voor bepaalde situaties bestaat een ontheffingsmogelijkheid voor de bodemonderzoeksplicht op basis van de bodemkwaliteitskaart. De voorwaarden staan beschreven in par. 3.6.

Op basis van het bodemonderzoekrapport (of andere gegevens) bij de vergunningaanvraag stelt het bevoegd gezag in de omgevingsvergunning of er een redelijk vermoeden bestaat van ernstige bodemverontreiniging. Mocht dat het geval zijn, dan treedt de omgevingsvergunning pas in werking (volgens artikel 6.2c van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*) nadat:

- Het bevoegd gezag *Wbb* in een *beschikking* vaststelt dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging waarvoor spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden; of

- Het bevoegd gezag *Wbb* in een *beschikking* akkoord gaat met een saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden; of
- Een geldige (complete) *BUS-melding* is ingediend bij de Omgevingsdienst NZKG, die voldoet aan het *Besluit uniforme saneringen* en de termijn waarna men mag starten is verstreken.

3.6 Uitzonderingen op de bodemonderzoeksplicht

Ontgraven en toepassen van grond op basis van de bodemkwaliteitskaart
In sommige gevallen kan de bodemkwaliteitskaart dienen als wettelijk bewijsmiddel voor de grond die wordt ontgraven en toegepast en is het niet nodig een verkennend bodemonderzoek of partijkeuring uit te voeren. Dergelijk grondverzet (zonder bodemonderzoek) is alleen mogelijk wanneer de puntbronnencheck geen aanleiding heeft gegeven de locatie van herkomst en/of de locatie van toepassing als 'verdacht' te bestempelen. Soms wijst de puntbronnencheck uit dat aanvullend bodemonderzoek nodig is naar verdachte stoffen die geen onderdeel uitmaken van de bodemkwaliteitskaart.

Binnen de BKK-zones 1, 2 en 3 gelden de volgende uitzonderingen op de onderzoeksplicht:

BKK-zone 1
Zone 1-grond mag altijd zonder bodemonderzoek, op basis van de bodemkwaliteitskaart worden ontgraven en toegepast, mits het een nuttige toepassing betreft. Voor toepassen is altijd een melding *Besluit bodemkwaliteit* vereist, ongeacht de hoeveelheid (zie Tabel 7.1 Meldingsplicht *Bbk*, par 7.2).

BKK-zone 2 en 3
Het ontgraven van grond in zone 2 en 3 kan plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart. In principe is een melding op grond van artikel 28 *Wbb* vereist indien meer dan 50 m^3 wordt ontgraven, tenzij tevens sprake is van een melding *Besluit bodemkwaliteit* voor het toepassen van die gehele hoeveelheid grond binnen de regio. In dat laatste geval kan de melding artikel 28 *Wbb* achterwege blijven. Zie ook par 7.4 Melden.

De vrijstelling voor het uitvoeren van een partijkeuring bij het toepassen van grond afkomstig uit zone 2 en 3 geldt alleen wanneer de 80-percentielwaarden van de zone van herkomst (ontgraving) voldoen aan de toepassingseisen voor de betreffende bodemfunctie in de zone van toepassing. Of dit het geval is, is af te lezen in de toepassingsmatrix (zie par. 4.5), groen vakje.
De toepassing moet gemeld worden op grond van het *Besluit bodemkwaliteit*.

Geen vrijstelling in BKK-zone 4
De bodemkwaliteitszone 4 bevatten gemiddelde gehalten die boven de Generieke Maximale Waarden voor de klasse Industrie liggen. Derhalve is het niet toegestaan om grond vanuit deze zones zonder onderzoek te ontgraven en elders toe te passen. Zie verder par. 4.5 over de toepassingsmogelijkheden van grond uit deze zones.

BKK-zone 1A en 1B
Binnen de zones 1A en 1B gelden gebiedsspecifieke regels. Zone 1A (betreffende enkele (deels nog te ontwikkelen) bedrijventerreinen in Aalsmeer, Amstelveen en Uithoorn) mag op basis van de bodemkwaliteitskaart grond ontvangen tot maximaal klasse industrie (zone 1, 2 en 3), er wordt alleen getoetst op de (toekomstige) bodemfunctie Industrie. Binnen zone 1A mag vrij met grond geschoven worden. Bij ontgraven en elders toepassen van grond afkomstig uit zone 1A moet worden voldaan aan de toepassingseisen in de zone van toepassing.

Zone 1B (Grondbank Aalsmeer, te Kudelstaart) mag grond tot en met klasse industrie (ook op basis van de bodemkwaliteitskaart) ontvangen, conform de binnen de inrichting geldende BRL 9335-1. Binnen zone 1B mag vrij met grond worden geschoven, wanneer er voornemens zijn de grond elders toe te passen is een partijkeuring noodzakelijk. Zie voor mogelijkheden de toepassingsmatrix (par. 4.5, Tabel 4.3).
Hoofdstuk 4 gaat uitgebreid in op het toepassen van grond.

Ontheffing bodemonderzoeksplicht bij een aanvraag Omgevingsvergunning (activiteit bouwen)
Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet in de meeste gevallen een bodemonderzoek worden ingediend op grond van artikel 2.4 van de *Regeling omgevingsrecht*.

Er is een aantal algemene uitzonderingen op deze onderzoeksplicht, die reeds in par 3.5 zijn beschreven. Daarnaast kan de gemeente op grond van artikel 2.1.5. 3e lid van de *Bouwverordening* besluiten af te wijken van de verplichting tot het indienen van een verkennend onderzoek in het kader van de *Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht* art. 6.2.c. in het geval er voldoende bruikbare informatie beschikbaar is om de bodemtoets uit te voeren.

De regio Amstelland en Meerlanden besluit de bodemkwaliteitskaart te beschouwen als een van de beoordelingsinstrumenten voor het uitvoeren van de bodemtoets. Deze ontheffing van de bodemonderzoeksplicht geldt alleen als aan alle drie de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Uit de puntbronnencheck blijkt dat de onderzoekslocatie niet verdacht is op een bodemverontreiniging (ook niet asbestverdacht);
2. De locatie valt binnen zone 1 of 2 van de bodemkwaliteitskaart;
3. Er worden met het plaatsen van het bouwwerk geen sanerende maatregelen doorsneden.

Omdat met een ontheffing een bodemonderzoek achterwege blijft, moet men tijdens graafwerkzaamheden wel bedacht zijn op bodemvreemd materiaal of onverwachte verontreinigingen. Mocht men daarop stuiten, dan moet dit worden gemeld bij de Omgevingsdienst. De werkzaamheden mogen in dat geval niet worden voortgezet zonder voorafgaand bodemonderzoek. Daarnaast moet de Inspectie SZW (voorheen Arbeidsinspectie) op de hoogte worden gesteld en wordt, afhankelijk van de ernst van de situatie, het veiligheidsregime van de werkzaamheden aangepast.

3.7 Bodemonderzoek bij werken in de openbare weg

Bij herprofileringen, werk aan kabels en leidingen en andere werkzaamheden aan de openbare weg komen vaak zand en funderingsmateriaal vrij. Het funderingsmateriaal kan bestaan uit allerlei soorten steenachtig materiaal, van puinhoudende grond tot hoogovenslakken.
In Aalsmeer en Amstelveen liggen een aantal wegen op historische veenkaden, uit onderzoek blijkt dat deze wegen verontreinigd zijn. Ook wegen in de Bovenlanden (niet-ontveende gebieden) zijn vermoedelijk verontreinigd.
In feite wijken zowel de opbouw als de samenstelling van het wegprofiel dermate af van de omgeving dat de bodemkwaliteitskaart niet representatief is voor de openbare weg. Bij graafwerk in de openbare weg is een indicatief bodemonderzoek noodzakelijk (behalve als er al een representatief bodemonderzoek aanwezig is). Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van asbest (bijv. bij aantreffen van puin).

3.8 Welk soort onderzoek is noodzakelijk in welke situatie

Omdat het in sommige gevallen niet altijd duidelijk is wanneer de bodemkwaliteitskaart gebruikt mag worden als bewijsmiddel voor de kwaliteit van de bodem of dat er een bodemonderzoek (NEN5740) of partijkeuring moet worden uitgevoerd, zijn de meest voorkomende scenario's wat betreft graafwerk en toepassen van grond op een rijtje gezet in Tabel 3.1.

Tabel 3.1 Scenario's (graafwerk of toepassen) waarbij de bodemkwaliteitskaart kan worden gebruikt of een bodemonderzoek (NEN5740) of partijkeuring moet worden uitgevoerd

Scenario	**Gebruik BKK mogelijk (met puntbronnencheck)**	**NEN5740-onderzoek vereist**	**Partijkeuring vereist (protocol 1001, art. 4.3.3. *Regeling bodemkwaliteit*)**
Omgevingsvergunning:			
Aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen	Ja, in zone 1 of 2	Ja, indien geen vrijstelling	-
Graafwerkzaamheden:			
Graafwerk in zone 1, 2 of 3	Ja	Nee	-
Graafwerk in zone 4	Nee	Ja	-
Graafwerk in niet-gezoneerde gebieden (grijze vlakken)	Nee	Ja (check tevens evt saneringsplan)	-
Graafwerk in de openbare weg	Nee	Ja	-
Toepassen:			
Toepassen grond uit zones 1, 2, 3, 1A of 1B binnen de regio Amstelland en Meerlanden; Toepassing is toegestaan volgens BKK-toepassingsmatrix	Ja	Nee	Nee
Toepassen grond uit zones 1, 2, 3, 1A of 1B binnen de regio Amstelland en Meerlanden; Toepassing is **niet** toegestaan volgens BKK-toepassingsmatrix	Nee	Nee	Ja
Toepassen grond uit zone 4	Nee	Ja (voor graafwerk)	Ja (daarna toets op toepasbaarheid)**
Toepassen grond uit een gebied met te weinig gegevens (grijze vlakken)	Nee	Ja (voor graafwerk)	Ja (daarna toets op toepasbaarheid)**
De ontvangende bodem valt niet in een vastgestelde BKK-zone (grijze vlakken)	Nee	Ja (check tevens evt saneringsplan)	-
Toepassen grond van buiten de regio AADUO (Haarlemmermeer of Amsterdam*); Toepassing is toegestaan volgens toepassingseis	Ja, indien toepassing is toegestaan met BKK van Haarlemmermeer of Amsterdam	-	Nee
Toepassen grond van buiten de regio Amstelland en Meerlanden (Haarlemmermeer of Amsterdam*); Toepassing is **niet** toegestaan volgens toepassingseis	Nee	-	Ja (daarna toets op toepasbaarheid)**
Toepassen grond van buiten de regio Amstelland en Meerlanden (niet zijnde Haarlemmermeer of Amsterdam)	Nee	-	Ja (daarna toets op toepasbaarheid)**

* indien vastgesteld en geaccepteerd door Amstelland en Meerlanden;

** zie voor de toepassingseisen Tabel 2.3.

In Tabel 3.2 staan diverse scenario's beschreven welk onderzoek moet worden uitgevoerd indien er een onverwachte situatie optreedt en de bodemkwaliteitskaart mogelijk niet gebruikt kan worden.

Tabel 3.2 Scenario's waarin een onverwachte situatie optreedt waarbij de bodemkwaliteitskaart mogelijk niet gebruikt kan worden en een bodemonderzoek (NEN5740) of partijkeuring moet worden uitgevoerd

Scenario	**Gebruik BKK mogelijk (met puntbronnencheck)**	**NEN5740-onderzoek vereist**	**Partijkeuring vereist (protocol 1001, art. 4.3.3. *Regeling bodemkwaliteit*)**
Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd op de ontgravingslocatie (NEN5740) en de uitkomst komt niet overeen met de BKK-klasse	Ja, indien uitkomst valt binnen de statistische variatie van de betreffende zone en ligt beneden de interventiewaarde	-	-
Er is een partijkeuring uitgevoerd op de ontgravings-locatie en de uitkomst komt niet overeen met de BKK-klasse	Nee	-	Partijkeuring is leidend
Uit vooronderzoek/puntbronnencheck op de ontgravingslocatie blijkt dat sprake is van een verdachte locatie (betr. voornemen om de ontgraven grond elders toe te passen)	Nee	-	Ja, verdachte stoffen meenemen (daarna toets op toepasbaarheid)
Tijdens graafwerk wordt een onverwachte veront-reiniging aangetroffen (bijv asbest, minerale olie)	Deels (onverdachte deel)	Ja, op verdachte deel	Nee

3.9 Arbeidsomstandigheden

Een andere reden voor bodemonderzoek is om te waarborgen dat werkzaamheden in de bodem veilig worden uitgevoerd, met passende veiligheidsmaatregelen. Soms is bodemonderzoek volgens de sectorale milieuwetgeving niet eens vereist, maar is het toch wenselijk om eventuele *ARBO* risico's te bepalen.

Voor het bepalen van bodemgerelateerde *ARBO* risico's moet vanaf 2019 gebruik worden gemaakt van de *CROW-400 Werken in en met verontreinigde bodem*, die verontreinigingen toetst aan de zogeheten SRC-Arbo (Serious Risk Concentration). Daarbij accepteert CROW 400 ook publiekrechtelijke bodemkwaliteitskaarten om de noodzaak van veiligheidsmaatregelen te bepalen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de statistische P80-waarde[6] van bodemkwaliteitskaartzones. De P80-waarde van de bodemkwaliteitskaart is opgenomen in de tabellen in Bijlage 5. Voorafgaand aan gebruik van de bodemkwaliteitskaart in dit kader is het uitvoeren van de puntbronnencheck noodzakelijk (zie par. 3.2)

3.10 Niet genormeerde stoffen

Voor stoffen die in bijlage B van de *Regeling bodemkwaliteit* [Lit. 2] zijn opgenomen zijn normen vastgesteld waarmee beoordeeld kan worden of een bepaald gehalte hoger is dan normaal en of dat consequenties heeft. Dat geldt in ieder geval voor alle stoffen die in een standaard onderzoek worden meegenomen. Toch is het aantal stoffen waar geen normen voor zijn vele malen groter. En ook deze niet genormeerde stoffen zullen in de bodem voorkomen, vaak in combinatie met wel genormeerde stoffen.

Niet genormeerde stoffen worden zelden in een onderzoek meegenomen en daarom weten we ook weinig over het voorkomen ervan. Dat is niet altijd erg omdat stoffen vaak in combinatie voorkomen en het standaard onderzoekspakket de meest voorkomende en risicovolle stoffen bevat. Als de bodem met het standaardpakket is onderzocht en niet of nauwelijks verontreinigd blijkt te zijn, mag in de meeste gevallen worden aangenomen dat er ook geen andere risicovolle verontreinigingen aanwezig zijn. Er zijn echter uitzonderingen.

[6] Gekozen waarde in een dataset, zodanig dat 80% van de data kleiner of eraan gelijk is en 20% groter of eraan gelijk.

Bronlocaties

Bij een vooronderzoek op een bedrijfslocatie moet bekeken worden met welke stoffen is gewerkt en of die mogelijk in de bodem terecht zijn gekomen. De bodem zal op deze stoffen moeten worden onderzocht. Als de stoffen worden aangetroffen zal de aard en omvang van de verontreiniging moeten worden onderzocht en moet een risico-inschatting worden gemaakt op basis van de wel bekende gegevens. Dat is onderdeel van het nader onderzoek. Uiteindelijk bepaalt het bevoegd gezag (de Omgevingsdienst NZKG) of de verontreiniging gesaneerd moet worden. Zo nodig wordt het RIVM voor advies ingeschakeld.

4 Toepassen van grond en bagger

Een partij grond of baggerspecie mag volgens de regels van het *Besluit bodemkwaliteit* alleen worden toegepast als sprake is van een **nuttige** toepassing. Anders wordt de toepassing gezien als storten van afval en gelden strengere regels op grond van de afvalstoffenwetgeving *(Wet Milieubeheer)*. In het *Besluit* staat aangegeven (artikel 35) welke toepassingen als 'nuttig' worden aangemerkt (zie ook de Nota van Toelichting *Bbk*).

4.1 Milieuhygiënische kwaliteitsverklaring

Toepassen van schone grond met een erkende kwaliteitsverklaring
Grond die voldoet aan de Achtergrondwaarde (volgens art 4.2.2, lid 4 en 5 van de *Regeling bodemkwaliteit)* wordt aangeduid met de term "schone grond". Deze kan altijd worden toegepast, mits er sprake is van een nuttige toepassing (art. 5, lid 1 *Besluit bodemkwaliteit*) en deze toepassing wordt gemeld. Het kwaliteitsbewijs van de schone grond is een erkende kwaliteitsverklaring conform het *Besluit bodemkwaliteit*. Een bodemkwaliteitskaart geldt niet als een bewijsmiddel om een partij grond het predicaat "schone grond", zoals bedoeld in de *Regeling*, te geven.

Toepassen van licht verontreinigde grond met een erkende kwaliteitsverklaring
Een toe te passen partij licht verontreinigde grond kan voorzien zijn van een erkende kwaliteitsverklaring conform het *Besluit bodemkwaliteit*, zoals een partijkeuring of een fabrikant-eigenverklaring. In dat geval gaat deze milieuhygiënische kwaliteitsverklaring *boven* de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel, omdat deze een meer nauwkeurige uitspraak doet over de kwaliteit van de betreffende partij grond.

Toepassen van grond met de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsverklaring
De bodemkwaliteitskaart van de regio Amstelland en Meerlanden kan als milieuhygiënische verklaring worden gebruikt bij toepassen van grond in het *eigen* beheergebied. Voor toepassing van grond uit de regio in een ander beheergebied moet de kaart van de regio Amstelland en Meerlanden door het betreffende bevoegd gezag erkend zijn als bewijsmiddel of moet een andere erkende milieuhygiënische verklaring worden gebruikt.

De bodemkwaliteitskaart kan worden gebruikt als milieuhygiënische verklaring als de volgens de kaart vastgestelde kwaliteit in de herkomstzone voldoet aan de toepassingseis in de toepassingszone. In de regio Amstelland en Meerlanden geldt de P80 als de gehanteerde kwaliteit van de zone van herkomst (Ontgravingskaart, Bijlage 3C) die is getoetst aan de toepassingseis in de zone van toepassing (Toepassingskaart, Bijlage 3D). De gestelde toepassingseis per zone en bodemfunctie kan afgelezen worden in de toepassingsmatrix (zie Tabel 4.3). Grond afkomstig vanuit de niet-ingedeelde gebieden (waar te weinig gegevens zijn) mag nooit zonder partijkeuring worden hergebruikt.
Grond afkomstig van zone 1 mag overal binnen de de regio Amstelland en Meerlanden zonder bodemonderzoek worden toegepast, mits het vooronderzoek geen aanleiding geeft de herkomst- en toepassingslocatie als 'verdacht' aan te merken.

Bodemkwaliteitskaarten van andere gemeenten
De gemeenten binnen de regio Amstelland en Meerlanden erkennen de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Amsterdam en Haarlemmermeer als bewijsmiddel.
Dit betekent dat grond vanuit Amsterdam en vanuit Haarlemmermeer op basis van de bodemkwaliteitskaart van Amsterdam en van Haarlemmermeer in de regio Amstelland en Meerlanden mag worden aangewend wanneer aan de toepassingseis wordt voldaan.

4.2 Toetsingsregels en omrekening naar standaardbodem

Toetsingsregel Achtergrondwaarden

Vanwege statistische keuzes bij het afleiden van de Achtergrondwaarden is er bij onbelaste bodems toch altijd een kleine kans (5%) dat de Achtergrondwaarden worden overschreden. Deze kans neemt toe naarmate er meer stoffen worden geanalyseerd. Om te voorkomen dat onbelaste bodems ten onrechte worden gekarakteriseerd als bodem die niet voldoet aan de Achtergrondwaarden, wordt een toetsingsregel (overschrijdingsregel) toegepast. Deze toetsingsregel is terug te vinden in de *Regeling bodemkwaliteit* (art. 4.2.2, 4e, 5e en 8e lid) en luidt als volgt:

De kwaliteit van grond en baggerspecie overschrijdt niet de Achtergrondwaarden als bij meting van ten minste X stoffen in de grond of baggerspecie de rekenkundig gemiddelde gehalten van maximaal Y stoffen verhoogd zijn ten opzichte van de Achtergrondwaarden (zie Tabel 4.1). De verhoging mag per stof maximaal 2x de Achtergrondwaarde voor die stof bedragen, waarbij voor alle stoffen geldt dat de verhoogde gehalten kleiner zijn dan of gelijk zijn aan de Generieke Maximale Waarden voor de klasse Wonen van de betreffende stof. Alleen voor Nikkel hoeft bij deze toetsingsregel niet aan de Generieke Maximale Waarde voor de klasse Wonen maar uitsluitend aan 2x de Achtergrondwaarde getoetst te worden.*

Tabel 4.1 X- en Y-waarden bij de toetsingsregel van de Achtergrondwaarden en van de bodemkwaliteitsklasse Wonen

X*	2	7	16	27	37
Y	1	2	3	4	5

**Het aantal toetsbare gemeten stoffen (bijv. de meting van som PAK 10 wordt als één meting geteld)*

De toetsingsregel geldt zowel voor de toetsing van de kwaliteit van een toe te passen partij grond of baggerspecie als ook voor de ontvangende bodem (zie art. 4.10.2 van de *Regeling bodemkwaliteit*).

Toetsingsregel Wonen

Uitgangspunt bij de indeling in kwaliteitsklassen van de ontvangende bodem, is dat de rekenkundige gemiddelden van de gemeten stoffen moeten voldoen aan de Maximale Waarden die horen bij de klassegrenzen van de klassen Wonen en Industrie. Hierop is één uitzondering, namelijk voor het indelen van een bodemkwaliteitszone of een toepassingslocatie in de bodemkwaliteitsklasse Wonen. Hiervoor geldt een bijzondere toetsingsregel. Hiermee wordt voorkomen dat een gebied of zone op basis van de overschrijding van één parameter wordt ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse Industrie. Dit zou in de praktijk de ongewenste situatie kunnen opleveren dat ook voor alle overige stoffen minder strenge eisen gelden en de concentraties kunnen toenemen tot de maximale waarde Industrie, waardoor de kwaliteit van het gebied verslechtert. Deze toetsingsregel is opgenomen in artikel 4.10.2 van de *Regeling bodemkwaliteit* en luidt als volgt:

De kwaliteit van de bodem overschrijdt niet de Maximale Waarden voor de kwaliteitsklasse Wonen wanneer bij meting van ten minste X stoffen maximaal Y stoffen verhoogd zijn ten opzichte van de Maximale Waarden voor de kwaliteitsklasse Wonen (zie tabel 4.1 voor de X- en Y-waarden). De verhoging mag per stof ten hoogste de Maximale Waarde voor de kwaliteitsklasse Wonen vermeerderd met de Achtergrondwaarde voor die stof bedragen, waarbij voor alle stoffen geldt dat de gehalten van de gemeten stoffen kleiner zijn dan of gelijk zijn aan de Maximale Waarden voor de kwaliteitsklasse Industrie.

Deze toetsingsregel geldt alleen voor de indeling van de ontvangende bodem in een kwaliteitsklasse. Voor de indeling van een partij toe te passen grond of baggerspecie geldt deze toetsingsregel niet!

Omrekening naar standaardbodem

De gehalten en toepassingseisen welke genoemd worden in deze Nota en de bodemkwaliteitskaart zijn omgerekend naar standaardbodem. Om te bepalen of een geplande toepassing is toegestaan dient omrekening naar standaardbodem plaats te vinden. De berekeningswijze staat beschreven in Bijlage G behorende bij artikel 4.2.1 van de *Regeling Bodemkwaliteit* [Lit. 2].

4.3 Toepassen van grond afkomstig vanuit het beheergebied

Bij toepassen van grond afkomstig vanuit het beheergebied (Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel, Uithoorn, Amsterdam en Haarlemmermeer) op een ontvangende bodem in de regio Amstelland en Meerlanden zijn er twee mogelijkheden:

1) De toe te passen grond is onderzocht d.m.v. een partijkeuring, of er wordt gebruik gemaakt van de bodemkwaliteitskaart van een andere gemeente (Haarlemmermeer of Amsterdam) of de toe te passen grond is voorzien van een andere erkende milieuhygiënische verklaring conform het *Bbk.* In deze gevallen moet de uitkomst getoetst worden aan de lokale normen bij toepassing in een zone in Amstelland en Meerlanden. Bij toepassing binnen een saneringslocatie kunnen afwijkende eisen in het (goedgekeurde) saneringsplan zijn vastgelegd;
2) De grond wordt toegepast met de bodemkwaliteitskaart van de regio Amstelland en Meerlanden als bewijsmiddel. In dit geval moet getoetst worden aan de toepassingsmatrix (Tabel 4.3). De toets aan de lokale of generieke normen is al in de matrix verwerkt. De eisen en voorwaarden hierbij worden in de paragrafen 4.4. en 4.5 uitgewerkt.

4.4 Ontgraven en toepassen van grond met de bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden

Het al dan niet mogen verrichten van grondverzet van een niet-verdachte locatie in de regio Amstelland en Meerlanden met de bodemkwaliteitskaart van de regio Amstelland en Meerlanden als bewijsmiddel is afhankelijk van de volgende voorwaarden:

- Grondverzet zonder partijkeuring is toegestaan als de classificatie van de bodemkwaliteitszone van herkomst voldoet aan de toepassingseis in de zone van toepassing;
- Als sprake is van een partijkeuring op de te ontgraven locatie, dat volgens de criteria in het *Besluit bodemkwaliteit* als bewijsmiddel mag dienen, dan kan geen gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel, maar moet gebruik worden gemaakt van de onderzoeksresultaten;
- Als een partij gemengd wordt ontgraven uit verschillende lagen is dat alleen toegestaan als de ontgravingskwaliteit vergelijkbaar is. De partij dient te worden ontgraven uit één laag waarop de ontgravingskaart van toepassing is. Als de partij afkomstig is uit meerdere (diepere) lagen van de ontgravingskaart dient het grondverzet op deze laaggrenzen te worden afgestemd.

Op de toepassingskaart (Bijlage 3D) is af te lezen welke kwaliteit grond op welke deelzone mag worden toegepast. Deze kaart is het gevolg van het toetsen van de resultaten van de ontgravingskaart aan de toepassingseisen of kwaliteitseisen aanvulgrond/leeflaag op basis van de bodemfunctie. Zie ook Tabel 4.2.

Tabel 4.2 De bodemkwaliteitszones met functie, kwaliteit en toepassingseis, te gebruiken bij de dubbele toets in het generieke beleidskader. Wanneer er geen gegevens bekend zijn, moet eerst NEN-onderzoek of partijkeuring worden uitgevoerd.

Zone	**Bodemfunctie-klasse**	**Kwaliteitsklasse ontvangende bodem (gem.)**	**Kwaliteitsklasse bij ontgraven (80-percentiel, P80)**	**Toepassingseis**
1 (top en diep)	Landbouw/natuur	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
	Wonen			
	Industrie			
1 (oorspr. maaiveld)	Landbouw/natuur	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	
	Wonen	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen
	Industrie	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen
2 (top en diep)	Landbouw/natuur	Wonen	Wonen	Achtergrondwaarde
	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
	Industrie			
2 (oorspr.maaiveld)	Landbouw/natuur	Industrie	Industrie	Achtergrondwaarde
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	
	Wonen	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
		Industrie	Industrie	Wonen
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen
	Industrie	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
		Industrie	Industrie	Industrie
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen
3 (top en diep)	Landbouw/natuur	Industrie	Industrie	Achtergrondwaarde
	Wonen	Industrie	Industrie	Wonen
	Industrie	Industrie	Industrie	Industrie
3 (oorspr. maaiveld)	Landbouw/natuur	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
		Industrie	Industrie	
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	
	Wonen	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
		Industrie	Industrie	Wonen
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen
	Industrie	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
		Industrie	Industrie	Industrie
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen
4 (top en diep)	Landbouw/natuur	>Industrie	>Industrie	AW
	Wonen	>Industrie	>Industrie	Wonen
4 (oorspr. maaiveld)	Landbouw/natuur	Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen
	Wonen			
1A gebiedsspecifiek	Industrie	Achtergrondwaarde	Industrie geb.specifiek	Industrie
1B gebiedsspecifiek	Industrie	Achtergrondwaarde*	Eerst partijkeuring	Industrie
Openbare gemeenteweg	Industrie	Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen
Rijkswegen/spoorwegen	Industrie	Eerst NEN-onderzoek**	Eerst partijkeuring	Industrie
Gesaneerde locaties	Alle functies	Zie saneringsplan of BUS-melding		
Te weinig gegevens	Alle functies	Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen

* Van zone 1B zijn te weinig waarnemingen bekend om de BKK-zone vast te stellen

**Onderzoek van de ontvangende bodem is niet verplicht bij toepassen van grond op rijkswegen/spoorwegen.

Per zone gelden de volgende regels voor het ontgraven en toepassen van grond met de bodemkwaliteitskaart (na puntbronnencheck en melden):

Zone 1
In zone 1 is het generieke beleidskader van toepassing[7].

Ontgraven van grond vanuit deze zone:
Grond afkomstig uit alle lagen van zone 1 mag in het hele beheergebied vrij worden toegepast. Echter, bij toepassing in de sterk verontreinigde zone 4 kan sprake zijn van een saneringshandeling. In dat geval is een melding conform de *Wet bodembescherming* noodzakelijk.

Toepassen van grond binnen deze zone:
Toe te passen grond binnen zone 1 moet voldoen aan de Achtergrondwaarde. Grond vanuit zone 1 mag vrij worden toegepast. Grond van buiten deze zone mag worden toegepast mits een partijkeuring of een andere milieuhygiënische verklaring uitwijst dat de grond voldoet aan de Achtergrondwaarde.

Zone 2
In zone 2 is het gebiedsspecifieke beleidskader van toepassing.

Ontgraven van grond vanuit deze zone:
Grond afkomstig uit alle lagen van zone 2 is vrij toe te passen in de zones 2 t/m 4 en in zone 1A en 1B met de bodemfuncties:
- wonen met tuin
- plaatsen waar kinderen spelen
- groen met natuurwaarden
- ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie.

Toepassen van grond binnen deze zone:
Toe te passen grond binnen zone 2 moet voldoen aan de gebiedsspecifieke toepassingseisen (Tabel 2.3). Grond vanuit zone 1 mag hier vrij worden toegepast. Grond afkomstig uit de landbouwgebieden van zone 2 mag binnen de deelgebieden waaruit de grond afkomstig is vrij worden hergebruikt op de bodemfunctie 'landbouw' (alle lagen).
Grond uit andere deelzones van de regio, of van buiten de regio Amstelland en Meerlanden, mag worden toegepast in zone 2 mits een partijkeuring of een andere milieuhygiënische verklaring uitwijst dat de grond voldoet aan de gebiedsspecifieke toepassingseisen. Bij gebruik van de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan de toepassingsmatrix (Tabel 4.3) worden geraadpleegd of toepassing is toegestaan.

Zone 3
In zone 3 is het gebiedsspecifieke beleidskader van toepassing.

Ontgraven van grond vanuit deze zone:
Grond afkomstig uit alle lagen van zone 3 is vrij toe te passen in de zones 3 en 4 en in zone 1A en 1B met de bodemfuncties:
- ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie.

[7] Generiek beleid in zone 1 betreft het toepassingsbeleid. Voor asbest en het percentage bodemvreemd materiaal gelden de gebiedsspecifieke eisen voor het hele beheergebied.

Echter, de 95-percentielwaarden van de toplaag en de diepe laag van zone 3 overschrijdt voor een aantal stoffen de Interventiewaarde, waardoor de kans bestaat dat toch sterk verontreinigde grond wordt toegepast. Voor lood kan dat bijvoorbeeld een humaan risico opleveren bij de bodemfuncties 'Wonen met tuin', 'Plaatsen waar kinderen spelen', 'Moestuin/volkstuin' en 'Landbouw'. Grond uit deze twee lagen van zone 3 moet daarom altijd eerst een partijkeuring ondergaan en getoetst worden aan de gebiedsspecifieke toepassingseisen voor de betreffende bodemfunctie op de toepassingslocatie als sprake is van een van deze bodemfuncties.

Toepassen van grond binnen deze zone:
Toe te passen grond binnen zone 3 moet voldoen aan de gebiedsspecifieke toepassingseisen (Tabel 2.3). Grond vanuit zone 1 mag hier vrij worden toegepast. Grond vanuit andere deelzones van de regio Amstelland en Meerlanden, of van buiten de regio, mag worden toegepast in zone 3 mits een partijkeuring of een andere milieuhygiënische verklaring uitwijst dat de grond voldoet aan de gebiedsspecifieke toepassingseisen. Bij gebruik van de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan de toepassingsmatrix (Tabel 4.3) worden geraadpleegd of toepassing is toegestaan.

Zone 4
In zone 4 is het gebiedsspecifieke beleidskader van toepassing.

Ontgraven van grond vanuit deze zone:
Grond afkomstig uit zone 4 mag niet zonder onderzoek elders worden toegepast. Als een partijkeuring uitwijst dat de grond toch voldoet aan de gebiedsspecifieke norm van de toepassingslocatie, of aan het generieke toetsingskader in een toepassingsgebied met generiek beleid, dan is toepassing alsnog toegestaan.

Toepassen van grond binnen deze zone:
Toe te passen grond binnen zone 4 moet voldoen aan de gebiedsspecifieke toepassingseisen (Tabel 2.3). Grond vanuit zone 1 mag hier vrij worden toegepast. Grond vanuit andere deelzones van de regio Amstelland en Meerlanden, of van buiten de regio, mag worden toegepast in zone 4 mits een partijkeuring of een andere milieuhygiënische verklaring uitwijst dat de grond voldoet aan de gebiedsspecifieke toepassingseisen. Bij gebruik van de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan de toepassingsmatrix (Tabel 4.3) worden geraadpleegd of toepassing is toegestaan.

Toepassen van grond binnen deze sterk verontreinigde zone wordt gezien als een 'saneringshandeling' die getoetst moet worden aan de *Wet bodembescherming*. Een saneringsplan of *BUS*-melding kan noodzakelijk zijn.

Zone 1A
In zone 1A is het gebiedsspecifieke beleidskader van toepassing. De ontvangende bodem voldoet aan de Achtergrondwaarde, maar door het toestaan van toepassingen tot en met kwaliteit Industrie, zal de bodem hier verslechteren, waardoor de ontgravingskwaliteit verandert (er moet uitgegaan worden van kwaliteit Industrie).

Ontgraven van grond vanuit deze zone:
Grond afkomstig uit alle lagen van zone 1A is vrij toe te passen in de zones 3 en 4 en in zone 1A en 1B met de bodemfuncties:
- ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie.

Toepassen van grond binnen deze zone:
Toe te passen grond binnen zone 1A moet voldoen aan de gebiedsspecifieke toepassingseisen (Tabel 2.3). Grond vanuit zone 1, 2 en 3 mag hier vrij worden toegepast. Binnen zone 1A mag vrij met grond worden geschoven.

Grond vanuit andere deelzones van de regio Amstelland en Meerlanden mag worden toegepast in zone 1A mits een partijkeuring of een andere milieuhygiënische verklaring uitwijst dat de grond voldoet aan de gebiedsspecifieke toepassingseisen. De gebiedsspecifieke toepassingseis in zone 1A geldt alleen voor gebiedseigen grond (van binnen het beheergebied) om het standstill-principe te waarborgen. Bij gebruik van de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan de toepassingsmatrix (Tabel 4.3) worden geraadpleegd of toepassing is toegestaan.

Zone 1B

In zone 1B is het gebiedsspecifieke beleidskader van toepassing. De ontvangende bodem voldoet aan de Achtergrondwaarde, maar er zijn te weinig waarnemingen om de zone vast te stellen. Er gelden echter bijzondere regels omdat sprake is van een gronddepot. Partijen tot en met kwaliteit industrie mogen hier worden toegepast.

Ontgraven van grond vanuit deze zone:

Opgeslagen partijen grond afkomstig vanuit zone 1B zijn vrij toe te passen in de zones 3 en 4 en in zone 1A en 1B met de bodemfuncties:

- ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie.

Wanneer opgeslagen grond een partijkeuring ondergaat bij verlaten van het depot, mag deze grond overeenkomstig de uitslag van de keuring elders worden toegepast. Indien partijen grond op basis van de BKK gescheiden opgeslagen liggen, kan toepassing elders op basis van deze BKK-klasse mogelijk zijn.

Toepassen van grond binnen deze zone:

Toe te passen grond binnen de zone 1B moet voldoen aan de gebiedsspecifieke toepassingseisen (Tabel 2.3). Grond vanuit zone 1, 2 en 3 mag hier vrij worden toegepast. Binnen zone 1B mag vrij met grond worden geschoven. Grond vanuit andere deelzones van de regio Amstelland en Meerlanden, of van buiten de regio, mag worden toegepast in zone 1B mits een partijkeuring of een andere milieuhygiënische verklaring uitwijst dat de grond voldoet aan de gebiedsspecifieke toepassingseisen. Bij gebruik van de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan de toepassingsmatrix (Tabel 4.3) worden geraadpleegd of toepassing is toegestaan.

4.5 Toepassingsmatrix bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden

Om te beoordelen of grondverzet mogelijk is tussen niet-verdachte herkomst- en toepassingslocaties binnen de regio kan de toepassingsmatrix worden geraadpleegd (Tabel 4.3).

In deze tabel laat de verticale en horizontale balk zien welke grondstromen tussen (en binnen) bodemkwaliteitszones denkbaar zijn. In de vakjes van de tabel staat aangegeven of een bepaalde grondstroom is toegestaan (groen vakje) en eventueel onder welke voorwaarden. Daarbij is getoetst of de ontgravingskwaliteit (P80) voldoet aan de toepassingseis (per functie) van de ontvangende bodem. Als toepassing van een zekere stroom niet wordt toegestaan zonder voorafgaande partijkeuring is het vakje geel, oranje of rood gekleurd. Dan is het is aan de initiatiefnemer van het grondverzet om in te schatten of het doen van een partijkeuring voldoende kans oplevert dat de partij alsnog mag worden toegepast. Hierbij is het vanzelfsprekend dat deze kans groter is wanneer de P75 voldoet dan wanneer slechts de P25 voldoet[8].

[8] De genoemde percentielwaarden (P25, P50, P75) zijn geen normen waaraan getoetst moet worden. Ze geven slechts een indicatie welk deel van de totale dataset aan metingen binnen de zone voldoet aan de toepassingseis van de betreffende

Tabel 4.3 Toepassingsmatrix bodemkwaliteitskaart

Zone van herkomst		**Zone van toepassing** Toplaag, diepe laag en oorspronkelijk maaiveld												
		1			**2**			**3**			**4 ***		**1A**	**1B**
		N/L	W	I	N/L	W	I	N/L	W	I	N/L	W	I	I
Toplaag 0-0,5 m-mv	1													
	2	50	50	50	50			50			50			
	3	25	25	25	25	25	25	25	25		25	25		
	4	25	25	25	25	25	25	25	25	50	25	25	50	50
	1A													
	1B	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb		nb	nb		
	infra													
Diepe laag 0,5-2,0 m-mv	1													
	2	75	75	75	75			75			75			
	3	25	25	25	25	50	50	25	50		25	50		
	4	25	25	25	25	25	25	25	25	50	25	25	50	50
	1A													
	1B	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb		nb	nb		
	infra													
Oorspr. maaiveld >2 m-mv	OND1													
	OND3	50	50	50	50	50	50	50	50		50	50		
	infra													

Verklaring kleurgebruik:

	Toepassing zonder onderzoek toegestaan;
75	Toepassing niet toegestaan, behalve als na partijkeuring blijkt dat de partij voldoet aan toepassingseis (P75 van de dataset voldoet);
50	Toepassing niet toegestaan, behalve als na partijkeuring blijkt dat de partij voldoet aan toepassingseis (P50 van de dataset voldoet);
25	Toepassing niet toegestaan, behalve als na partijkeuring blijkt dat de partij voldoet aan toepassingseis (P25 van de dataset voldoet);
	Toepassing niet toegestaan, behalve als na partijkeuring blijkt dat de partij voldoet aan toepassingseis;
nb	Wanneer partijen grond in depot gescheiden opgeslagen liggen op basis van de BKK kan toepassing op deze functies mogelijk zijn.
*	Toepassing in deze zone kan worden gezien als saneringsmaatregel. Toetsing dient plaats te vinden aan de *Wbb*; een saneringsplan of *BUS*-melding is noodzakelijk

N/L : Natuur/Landbouw (bodemfuncties Natuur, Landbouw, Moestuin/volkstuin)
W : Wonen (bodemfuncties Wonen met tuin, Plaatsen waar kinderen spelen, Groen met natuurwaarden)
I : Industrie (bodemfuncties Ander groen, Bebouwing, Infrastructuur en Industrie)

De toepassingsmatrix is alléén bruikbaar wanneer grond vanuit een bodemkwaliteitskaartzone wordt toegepast in een andere bodemkwaliteitskaartzone (of binnen een zone wordt verplaatst). Wanneer sprake is van niet-gezoneerd gebied, wanneer toepassing zonder onderzoek niet is toegestaan en/of wanneer de partij grond een partijkeuring heeft ondergaan of voorzien is van een andere erkende milieuhygiënische verklaring, moet de uitkomst van deze partijkeuring of verklaring getoetst worden aan de lokale of generieke normen (Tabel 2.3.).

bodemfunctie. Als slechts een kwart van de gemeten waarden (P25) voldoet aan de toepassingseis is de kans klein dat na een partijkeuring een partij alsnog mag worden toegepast en kan men zich de kosten dus beter besparen.

4.6 Toepassen van grond afkomstig van buiten de regio

Voor geplande toepassingen van grond afkomstig van buiten het bodembeheergebied van de regio Amstelland en Meerlanden en de gemeenten waarvan de BKK door de gemeenten binnen de regio is geaccepteerd als bewijsmiddel geldt dat de kwaliteit van de grond moet zijn aangetoond middels een erkende milieuhygiënische verklaring, zoals een partijkeuring of productcertificaat. Toe te passen grond moet voldoen aan de toepassingseisen die gelden voor de betreffende bodemfunctie in de zone van toepassing (zie Tabel 2.3).

Toepassen grond van buiten de regio, maar van binnen het beheergebied

Voor geplande toepassingen van grond van buiten de gemeentegrenzen van de regio Amstelland en Meerlanden, maar van *binnen* het beheergebied (Amsterdam, Haarlemmermeer, Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn) mag de bodemkwaliteitskaart van de betreffende gemeente worden gebruikt, mits deze wederzijds als bewijsmiddel wordt geaccepteerd. Komt de grond van een depot, dan is de bodemkwaliteitskaart op die locatie niet van toepassing en moet een andere erkende kwaliteitsverklaring kunnen worden overlegd[9]. Bij het toepassen van grond in zone 2 t/m 4 en in zone 1A en 1B geldt altijd het gebiedsspecifieke toetsingskader. In die zones wordt de toepassingseis of kwaliteitseis aanvulgrond/leeflaag bepaald door de lokale bodemfunctie (toepassingseis in zone 1 is altijd Achtergrondwaarde), zie Tabel 2.3.

Toepassen grond van buiten het beheergebied

Voor geplande toepassingen van grond afkomstig van *buiten* het beheergebied moet de kwaliteit van de toe te passen grond zijn onderzocht (partijkeuring of certificaat). Voor toepassing van die grond in zone 2 t/m 4 geldt altijd het gebiedsspecifieke toetsingskader. In die zones wordt de toepassingseis of kwaliteitseis aanvulgrond/ leeflaag bepaald door de lokale bodemfunctie (toepassingseis in zone 1 is altijd Achtergrondwaarde), zie Tabel 2.3. Het gebiedsspecifieke beleid in zone 1A (bedrijventerreinen), waarbij alleen op de bodemfunctie hoeft te worden getoetst, geldt alleen voor grond van binnen het beheergebied. Wanneer grond van buiten het beheergebied wordt toegepast moet een dubbele toets volgens het *Bbk* worden gedaan (bodemfunctie en kwaliteit ontvangende bodem), waarbij de strengste geldt als toepassingseis (zie ook Tabel 4.4).
Voor toepassen van grond afkomstig van buiten het beheergebied binnen zone 1B (Grondbank Aalsmeer) gelden de toepassingseisen volgens de acceptatieregels van het depot conform de BRL9335-1.

4.7 Niet-gezoneerde gebieden

Gebieden met te weinig gegevens

Sommige gebieden in de regio Amstelland en Meerlanden vallen buiten de werking van de bodemkwaliteitskaart. In de bodemkwaliteitskaart zijn deze "niet-gezoneerde" gebieden grijs gekleurd. Dit zijn in de meeste gevallen landbouwgebieden waarvan te weinig gegevens (bodemonderzoeken) voorhanden zijn om deze gebieden in te delen in een bodemkwaliteitszone.
Binnen niet-gezoneerde gebieden mag er *zonder onderzoek* in principe alleen grond worden toegepast die voldoet aan de Achtergrondwaarde. Omdat de bodemfunctie in de meeste niet-gezoneerde gebieden Landbouw/natuur is en er sowieso weinig grondverzet plaatsvindt, heeft dit geen grote gevolgen.
Wanneer er geen sprake is van de functie Landbouw/natuur en het toepassen van grond met kwaliteit Achtergrondwaarde niet de voorkeur heeft, moet de toepassingseis worden bepaald op basis van een partijkeuring van de toe te passen partij (wanneer de grond niet afkomstig is uit een gezoneerde bodemkwaliteitszone) én een bodemonderzoek op de toepassingslocatie (ontvangende bodem). Vervolgens

[9] De grond in het depot kan wel afkomstig zijn van een vastgestelde bodemkwaliteitskaartzone en met dit kwaliteitskenmerk zijn opgeslagen. Met dit bewijsmiddel kan de grond mogelijk wel elders worden toegepast.

wordt de uitkomst getoetst aan de generieke toepassingseisen (dubbele toets, zie Tabel 4.4). Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor de bodemfunctie 'Wonen met tuin' en 'Plaatsen waar kinderen spelen'. Wanneer de ontvangende bodem op deze functies in de klasse Wonen valt, mag kwaliteitsklasse Wonen worden toegepast, maar deze grond mag niet meer dan 100 mg/kg aan lood bevatten.

Tabel 4.4 Bepaling toepassingseis generiek kader (dubbele toets (functie en kwaliteit), strengste geldt als toepassingseis)

Bodemfunctieklasse ontvangende bodem	**Bodemkwaliteitsklasse ontvangende bodem**	**Toepassingseis voor de partij toe te passen grond of baggerspecie**
Niet ingedeeld in een bodemfunctieklasse	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
	Wonen	Achtergrondwaarde
	Industrie	Achtergrondwaarde
Wonen	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
	Wonen	Wonen
	Industrie	Wonen
Industrie	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
	Wonen	Wonen
	Industrie	Industrie

Wanneer de ontvangende bodem wél gezoneerd is, wordt de uitkomst van de partijkeuring getoetst aan de toepassingseis van de toepassingszone volgens Tabel 2.3.

Gesaneerde gebieden

De grotere saneringslocaties of gesaneerde gebieden zijn ook niet gezoneerd. Het betreft gebieden met ofwel een leeflaag (met zorgmaatregelen) ofwel met specifieke voorwaarden wat betreft ontgraven en toepassen (beschreven in het saneringsplan of de *BUS*-melding). Ontgraven en/of toepassen van grond op deze saneringslocaties vallen onder de *Wet bodembescherming* en moeten zijn beschreven in het (raam)saneringsplan of moeten passen binnen de *BUS*-melding of de nazorgbeschikking.
Bij het doorbreken van een leeflaag moet deze na de werkzaamheden hersteld worden volgens het saneringsplan of *BUS*-melding. Indien de kwaliteit van de leeflaag hierin niet beschreven staat moet de leeflaag voldoen aan de (generieke) toepassingseis op de plaats van handeling. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor de bodemfunctie 'Wonen met tuin' en 'Plaatsen waar kinderen spelen'. Wanneer de ontvangende bodem op deze functies in de klasse Wonen valt, mag kwaliteitsklasse Wonen worden toegepast, maar deze grond mag niet meer dan 100 mg/kg aan lood bevatten.

Openbare weg

Grond afkomstig uit de openbare weg of andere infrastructuur mag niet zonder partijkeuring elders worden toegepast, ook niet in een andere openbare weg. Het materiaal (profielzand en funderingsmateriaal) mag wel zonder tussentijdse bewerking onder dezelfde condities op of nabij de plaats van vrijkomen (binnen hetzelfde werk) opnieuw worden toegepast, of worden teruggestort in de sleuf/wegcunet waar het uit komt. Ook grond die toegepast is als fundering (straatzand) is uitgezonderd van hergebruik op basis van de bodemkwaliteitskaart. Voor het hergebruiken van straatzand zal eerst een indicatief onderzoek moeten worden uitgevoerd. Als na dit onderzoek echter blijkt dat de grond toch voldoet aan de toepassingseis op de toepassingslocatie is toepassing toegestaan. Hier wordt uitgegaan van hetzelfde bodemgebruik. Indien straatzand voor andere bodemfuncties wordt aangewend is een partijkeuring noodzakelijk.

4.8 Toepassen van baggerspecie op de landbodem

Bevoegd gezag

De gemeente, het waterschap, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap en – in specifieke gevallen - ook particulieren hebben allen een baggeropgave. Wie deze onderhoudsverplichting heeft, en voor welke watergangen, is vastgelegd in de Legger Oppervlaktewater. De Legger markeert ook de grenzen waar de bevoegdheid van de gemeente ligt en waar die van de waterkwaliteitsbeheerder.

Voor de toepassing van baggerspecie op de landbodem binnen de regio Amstelland en Meerlanden zijn de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn bevoegd gezag. Voor de toepassing van baggerspecie in oppervlaktewater is de waterkwaliteitsbeheerder het bevoegd gezag (ingevolge de *Waterwet)*. In de regio is dit het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Hergebruik van bagger: generiek kader

Anders dan eerdere regelgeving geeft het *Besluit bodemkwaliteit* meer ruimte om rekening te houden met een 'gebiedsopgave'. Daarmee wordt bedoeld: 'voor welke opgave staat het gebied met betrekking tot grond- en baggerverzet?' Regelmatig baggeren is noodzakelijk om het watersysteem goed te laten functioneren. Deze onderhoudsinspanning levert een jaarlijks terugkerend baggerverzet op, dat bij voorkeur een nuttige bestemming krijgt binnen het gebied.

Het *Besluit bodemkwaliteit* stelt als voorwaarde dat de baggerspecie het herstellen of verbeteren van het aangrenzende perceel tot doel heeft en de initiatiefnemer moet die nuttige toepassing kunnen verantwoorden. Baggerspecie (ook wel aangeduid als slib) kan worden beschouwd als een waardevolle grondstof. Het opbrengen van bagger op één perceel, met als doel het perceel op te hogen, wordt gezien als doelmatig (nuttige toepassing). Het is wenselijk zoveel mogelijk gebiedseigen bagger toe te passen.

Als bagger wordt gebruikt bij de aanleg van nieuwe kades of het creëren van nieuwe landbodem, is geen sprake van 'verspreiden' en gelden de algemene regels van het *Besluit bodemkwaliteit*.

Volgens het generieke kader van het *Besluit bodemkwaliteit* mag bagger verspreid worden over *aangrenzende percelen* en in *weilanddepots* op aan de watergang grenzende percelen. Voorwaarde is dat de kwaliteit van de baggerspecie eerst wordt vastgesteld. Hiervoor geldt een specifieke toetsing, gebaseerd op de zogeheten msPAF-toets, die rekening houdt met milieueffecten van meerdere stoffen tegelijk. Zie voor de normen tabel 1, Bijlage B van de *Regeling bodemkwaliteit*, [Lit.2]. Volgens de toets mag de bagger pas worden verspreid als de uitkomst 'verspreidbaar' luidt, of dat de bagger dermate onverdacht is dat een onderzoek niet noodzakelijk is. Het is tevens toegestaan bagger toe te passen als zijnde 'grond' (met bijbehorend toetsingskader).

Een weilanddepot wordt gezien als een vorm van tijdelijke opslag van baggerspecie ter ontwatering en rijping op een perceel grenzend aan de watergang waaruit de specie komt. Na rijping kan het materiaal, afhankelijk van de kwaliteit en functie, in aanmerking komen voor toepassing als verspreidbare bagger op het betreffende perceel of als nuttige en functionele toepassing elders.

Verschil tussen 'verspreiden' en 'toepassen' van baggerspecie

Voor het verwerken van toepasbare baggerspecie biedt het *Besluit bodemkwaliteit* twee toetsingskaders:

1) Verspreiden:
    a. In oppervlaktewater;

   b. Over het aan de watergang grenzende perceel (op de kant of in een weilanddepot). Hierbij is er sprake van acceptatieplicht op basis van msPAF-toets, er hoeft *niet* aan de kwaliteit van de ontvangende bodem te worden getoetst en er is *geen* gebiedsspecifiek beleid mogelijk.
2) Toepassen:
   a. Als Grootschalige Bodem Toepassing (GBT);
   b. In oppervlaktewater;
   c. Op landbodem; generiek (dubbele toets), gebiedsspecifiek (lokale norm) of middels de BKK.

Omdat uniform beleid in het gehele beheergebied (Amstelland en Meerlanden, Haarlemmermeer en Amsterdam) het uitgangspunt is, wordt met het baggerbeleid in deze Nota aangesloten op het beleid geldend in Haarlemmermeer en Amsterdam. Apart beleid voor het Westeinderplassengebied, zoals dit in de vorige Nota was opgenomen, is hiermee niet meer nodig, het nieuwe beleid voorziet in de behoefte.
Dit beleid luidt als volgt:

Verspreiden op aangrenzende percelen (op de kant) en in weilanddepots in de regio Amstelland en Meerlanden

Het regiobeleid voor het verspreiden van bagger op landbodem heeft twee uitgangspunten:

- In principe dient het aan de plaats van baggerhandeling direct aangrenzende perceel de bagger te ontvangen (aansluiting op de wettelijke ontvangstplicht na uitvoeren van de msPAF-toets);
- Verslechtering van de kwaliteit van de ontvangende bodem (ingedeeld in een bodemkwaliteitsklasse conform het *Besluit bodemkwaliteit*) moet voorkomen, dan wel zoveel mogelijk beperkt worden.

Begrip 'aangrenzend perceel' en 'watergang'

Het landelijke *Besluit bodemkwaliteit* is bewust minder sturend en kaderstellend opgesteld, om ruimte te maken voor decentralisatie van beleid en regelgeving. Gemeenten en waterschappen kunnen regels voor baggeractiviteiten zo beter toesnijden op het eigen beheergebied. In het *Besluit bodemkwaliteit* worden de begrippen 'aangrenzend perceel' en 'watergang' bijvoorbeeld alleen summier toegelicht, zonder een maximale afstand te noemen.
De regio Amstelland en Meerlanden maakt deze begrippen als volgt concreet:

- Aangrenzend perceel: Perceel met minimaal één zijde grenzend aan een watergang waar zich de baggerhandeling voordoet (met toepassing van art 60, lid 2 *Besluit bodemkwaliteit*). Percelen die door een weg, pad, smalle grondstrook of ander werk van de watergang zijn gescheiden, worden toch als 'aan de watergang grenzend' beschouwd;
- Watergang: Een fysiek afgebakende watergang (met dammen, stuwen, gemalen enzovoort), dan wel uitmondend in een ander type watergang (vaart, boezem, wetering, kanalen, plassen enzovoort). Een bij elkaar horend stelsel van gelijke watergangen, direct grenzend aan de baggerlocatie, wordt ook als 'aangrenzende watergang' beschouwd, zoals een stelsel van sloten binnen hetzelfde peilgebied.

0-1 kilometer vanaf de baggerhandeling: eisen aan het verspreiden van baggerspecie

- Bij het verspreiden van bagger op de kant, en het inrichten van een weilanddepot, op het *direct* aangrenzende perceel geldt de wettelijke ontvangstplicht;
- *Daarbuiten* (maar nog wel grenzend aan de watergang) geldt een overgangszone van hemelsbreed 1 km vanaf de feitelijke plaats van baggerhandeling, gemeten vanaf het uiteinde van het baggertracé. In die overgangszone geldt geen wettelijke ontvangstplicht, maar kan bagger wel worden verspreid. Er hoeft niet getoetst te worden op de kwaliteit van de ontvangende bodem.

1-5 kilometer vanaf de baggerhandeling: gebiedsspecifiek beleid voor het toepassen van baggerspecie

- Bagger mag ook worden toegepast, op de kant of in een weilanddepot, op elders aan de watergang grenzende percelen, waarbij bagger *direct grenzend* aan dat perceel dezelfde of een lagere bodemkwaliteitsklasse heeft (Industrie/Wonen/Achtergrondwaarde). Er moet echter sprake zijn van 'verspreidbare bagger' (msPAF-toets), de ontvangende bodem mag niet verslechteren en er geldt geen ontvangstplicht. Er hoeft dus niet op functie getoetst te worden, echter wel op de kwaliteit van de ontvangende bodem);
- Om transport en verspreiding van bagger in een te groot gebied te voorkomen, wordt binnen de regio een uiterste grens van 5 kilometer vanaf de baggerlocatie gehanteerd, zelfs als er nog steeds sprake is van 'een aan de watergang grenzend perceel of tijdelijk weilanddepot'. De meting geldt hemelsbreed van de feitelijke plaats van baggerhandeling, gemeten vanaf het uiteinde van het baggertracé.

Weilanddepots: gebiedsspecifieke eisen

Voor weilanddepots worden drie aanvullende eisen gehanteerd:

- De vulhoogte met natte bagger bedraagt maximaal 1,00 meter. Diepere depots hebben risico's en nadelen (verzakking, lange rijpingstijd enzovoort);
- Een weilanddepot mag na indrogen niet opnieuw worden gevuld;
- Een weilanddepot mag binnen vijf jaar niet op dezelfde plaats worden aangelegd. Dit om het risico op accumulatie van verontreiniging op één plaats te voorkomen.

Toepassen (gerijpte) baggerspecie op landbodem

Gerijpte baggerspecie wordt in de regio beschouwd als grond, waarvoor de regels van het *Besluit bodemkwaliteit* gelden. Hergebruik van gerijpte baggerspecie is dan ook onderhevig aan hetzelfde gebiedsspecifiek beleid als voor de toepassing van grond. Van gerijpte baggerspecie moet echter eerst de kwaliteit worden bepaald. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan het vooronderzoek (puntbronnencheck) en aspecten zoals overstorten en asbestbeschoeiingen op de plaats van herkomst. Dit om te voorkomen dat verschillende kwaliteiten gerijpte baggerspecie worden gemengd.

De regio Amstelland en Meerlanden streeft ernaar om de eigen baggerspecie zo veel mogelijk binnen de regio toe te passen, bij voorkeur in het gebied waar de ontgraving heeft plaatsgevonden. Dit om extra milieubelasting door transport te voorkomen. Het is echter denkbaar dat het vrijkomen en weer toepassen van baggerspecie qua tijdsbestek niet direct op elkaar aansluit. Is directe toepassing niet mogelijk, dan wordt de eerste voorkeur gegeven aan tijdelijke opslag op een depot binnen het werk, als tweede voorkeur opslag op een doorgangsdepot binnen het gebied en als laatste voorkeur opslag elders. Niet toepasbare baggerspecie moet, met de vereiste transportdocumenten, naar een erkende afvalverwerker worden afgevoerd.

4.9 Bijzondere situaties en afwijkingen

Ondanks het feit dat een partij grond qua milieuhygiënische kwaliteit volgens de toepassingsmatrix zou mogen worden hergebruikt in dezelfde of in een andere zone, kan het zijn dat de partij om andere redenen niet mag worden toegepast. Er is een kans dat de partij afwijkt van de te verwachten kwaliteit op basis van de bodemkwaliteitskaart. Een zintuigelijke waarneming kan deze afwijkingen aan het licht brengen.
Te denken valt aan:

- Verdenking van aanwezigheid van asbest (zie par. 3.4);
- Bijmenging van bodemvreemd materiaal (puin, slakken, sintels etc);
- Geur, wat kan duiden op aanwezigheid van minerale olie, oplosmiddelen etc;
- Aanwezigheid van zichtbare (olie)verontreinigingen.

Wegbermen

Voor bermen en taluds bij rijkswegen, provinciale wegen en spoorwegen zijn uitzonderingen opgenomen voor de kwaliteit van de toe te passen grond en baggerspecie. Hiervoor geldt dat alleen hoeft te worden getoetst aan de Generieke Maximale Waarden voor de klasse Industrie. Er geldt geen toets aan de ontvangende bodemkwaliteit. Deze uitzondering is gemaakt omdat de milieubelasting van het verkeer (nog steeds) een bron vormt van verontreiniging van de berm. De uitzondering is daarom begrensd tot een maximum van 10 meter vanaf de rand van de verharding of ballastbed of tot maximaal het einde van het talud. De lengte van het talud is hierbij variabel en geldt vanaf de rand van de verharding tot het maaiveld of tot de sloot of afscheiding. In de hele berm en in de kern van de snelweg mag grond met kwaliteit Industrie worden toegepast. De grond mag vanzelfsprekend ook van buiten het beheergebied afkomstig zijn.

De uitzondering geldt niet voor grond waarop de beleidsregel PFOS en PFOA van toepassing is en voor de kwaliteit van de toe te passen grond en baggerspecie bij gemeentelijke wegen en polderwegen.
Grond afkomstig van de wegen/wegbermen van polderwegen en andere gemeentelijke wegen mag zonder partijkeuring niet elders worden toegepast, ook niet in een andere openbare weg. Het materiaal (profielzand en funderingsmateriaal) mag wel zonder tussentijdse bewerking onder dezelfde condities op of nabij de plaats van vrijkomen (binnen hetzelfde werk) opnieuw worden toegepast, of worden teruggestort in de sleuf/wegcunet waar het uit komt.

Grondgebruik dat geen bodem is

Er komen situaties voor waarbij sprake is van grondtoepassingen die wel over een aanzienlijk oppervlak een aan bodem gelijkende functie hebben, maar formeel geen **bodem** zijn in de zin van de *Wet bodembescherming* en het *Besluit bodemkwaliteit*. Deze wetgeving is dan formeel niet van toepassing. Kenmerk is dat er geen contactmogelijkheid is met de onderliggende of naastliggende bodem.
Voorbeelden waarbij dit van toepassing is:

- Daktuin parkeergarage, groene daken etc;
- Met grond gevulde kelderruimte;
- Stortplaats;
- Langdurig aanwezig depot;
- Grond met 50% of meer bijmenging van bodemvreemd materiaal (=afval).

In dergelijke situaties is weliswaar sprake van grond (en eventueel bouwstoffen), maar er is sprake van een werk of een stort. Afhankelijk van de situatie is dan mogelijk het *Bouwbesluit*, de *Wet milieubeheer* of *Wabo* van toepassing. Er zal dan naar deze regelgeving gehandeld moeten worden.

Indien geen sprake is van bodem, maar wel van een met bodem vergelijkbare situatie, moet wel rekening gehouden worden met criteria voor humane en eventueel ecologische blootstelling uit de *Wet Bodembescherming* en het *Besluit bodemkwaliteit*.
Met onder vergelijkbare omstandigheden wordt bedoeld dat de (voor algemeen of particulier gebruik bedoelde) grond gebruikt wordt alsof het bodem betreft, bijvoorbeeld voor:

- Het planten en bewerken van gewassen;
- Kinderspeelplaats;
- Recreatieterrein.

Indien sprake is van een milieu-inrichting met specifieke vergunningvoorschriften zijn die natuurlijk leidend. Wel kan ook daarbij rekening gehouden worden met elementen uit de *Wet Bodembescherming* en het *Besluit bodemkwaliteit*.

Soms is het niet duidelijk of er sprake is van bodem of van een werk. Wanneer een werk zich in de bodem bevindt en geen afgesloten geheel vormt, zodat de grond in of op het werk is verbonden met grond en/of grondwater in de directe omgeving, wordt gesteld dat voor die grond sprake is van bodem. De *Wet bodembescherming* is dan van toepassing.
Voorbeelden van dergelijke situaties in de bodem zijn:

- Een (voormalige) fundering of gewelf;
- Een (voormalige) laag of plaat;
- Een (voormalige) kelder of bak;
- Een (voormalig) civieltechnisch kunstwerk.

Bij beëindiging van de functie van een dergelijk bouw- of kunstwerk wordt soms bekeken of er een mogelijkheid is tot vullen of dempen met grond of bouwstoffen. In het geval er contact met de bodem is zal beoordeling op grond van het *Besluit bodemkwaliteit* plaats moeten vinden.

Ook werken van voor 1987 die uit grond bestaan en zich op de (oorspronkelijke) bodem bevinden, destijds wel als werk zijn aangelegd, maar inmiddels als onderdeel van de omgeving kunnen worden beschouwd, worden als bodem gezien, zoals bijvoorbeeld een open geluids- of grondwal of een depot.

Ontgraven van grond op groeiplaatsen Japanse Duizendknoop

De Japanse Duizendknoop is een uitheemse plantensoort die een groot negatief effect heeft op de biodiversiteit. Bovendien kan de soort aanzienlijke economische schade veroorzaken, bijvoorbeeld doordat de stabiliteit van dijken wordt verminderd of door schade aan verhardingen, bouwwerken, rioleringen of funderingen door de enorme groeikracht van de wortelstokken.
De Japanse duizendknoop kan zich heel snel verspreiden wanneer grond met wortelresten wordt ontgraven en elders toegepast. Verspreiding kan ook optreden doordat wortelresten aan materieel blijven zitten. Grondverzet is een van de belangrijkste oorzaken van verspreiding.
Sommige gemeenten (bijvoorbeeld Amstelveen) maken ter bestrijding van de plant uitzonderingen voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen die wettelijk niet zijn toegestaan in het openbaar groen.
Voor afvoer van grond met wortelresten kan de werkwijze worden gevolgd zoals genoemd op de website van de Branchevereniging Organische Reststoffen, https://bvor.nl/invasieve-exoten/.

Toepassen van grond in ecologisch waardevolle gebieden en in gebieden met aardkundige waarden

Het veengebied in de regio is gevoelig voor bodemdaling door veenoxidatie (als gevolg van onderbemaling), wat een hoge CO_2-uitstoot en afname van de biodiversiteit tot gevolg heeft. Het ophogen van de veenpolders om deze bodemdaling te compenseren, zal de polder verder doen inklinken. Het ophogen kan de ecologische waarden nog meer doen afnemen.

Een vergunningstelsel ter bescherming van ecologische en aardkundige waarden is onderdeel van regels in het bestemmingsplan. Hierbij is het uitvoeren van grondwerken verboden, tenzij sprake is van regulier onderhoud. Regulier onderhoud is in dit kader gedefinieerd als grondwerk dat niet leidt tot wijziging van het oorspronkelijk reliëf, respectievelijk bodemprofiel en dat maximaal de maaivelddaling ongedaan maakt die ontstaat door natuurlijke of bedrijfsmatige processen.

Wanneer in bestemmingsplannen is opgenomen dat er voor graafwerk (dus ook ophogen en egaliseren van gronden) een omgevingsvergunning noodzakelijk is, moet aangetoond worden dat er geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de natuurwaarden in het veenweidegebied. Dat kan alleen wanneer gebiedseigen grond of baggerspecie wordt gebruikt. Ophogen mag niet leiden tot bodemdaling en inbreng van gebiedsvreemde ecologie. Ophogen is alleen toegestaan met gebiedseigen grond, dus niet met zand of zware klei.

Aardkundige monumenten

Tevens heeft de Provincie Noord-Holland in haar provinciaal beleid bodembeschermingsgebieden aangewezen, aardkundig interessante gebieden die een bijzondere geologische opbouw hebben, geomorfologisch een bepaalde landvorm hebben of bodemkundig waardevol zijn. Deze aardkundige monumenten zijn beschermd. Ter plaatse van aardkundige waarden/monumenten mag alleen grond worden toegepast die voldoet aan het gebiedseigen bodemtype. Bovendien is het niet gewenst een historisch reliëf zonder meer af te dekken met een grondtoepassing. Indien dit om een of andere reden toch noodzakelijk is, moet een ontheffing worden aangevraagd op grond van de Provinciale Milieuverordening (PMV) [Lit. 9].
Een kaart met aardkundige waarden is weergegeven in Bijlage 6 (Bron: Provincie Noord-Holland, zie ook de GIS-viewer op https://maps.noord-holland.nl/WebViewer/index.html?viewer=pmv).

DEEL 2

ACHTERGRONDEN EN PROCEDURES

5 Situatie beheergebied en gebiedsopgave

5.1 Situatie beheergebied

Bodemopbouw

Het beheergebied Regio Amstelland en Meerlanden maakt deel uit van het veenweidegebied van Noord-Holland. Dit veenweidegebied is een landschap bestaande uit uitgestrekte graslanden op veengrond, typerend voor de lage delen van Holland en Utrecht, maar ook voorkomend in de zuidwesthoek van Friesland en de kop van Overijssel. Het veenweidegebied is vanaf de 10e eeuw na Chr. in cultuur gebracht. In oorspronkelijk hooggelegen veenkussens die ver boven het zeeniveau uitstaken, werden slotenstelsels aangelegd die vrij konden afwateren op de veenstroompjes en rivieren. Aanvankelijk waren de ontgonnen veengronden in gebruik als bouwland. Door ontwatering en oxidatie daalde het veen en kwam het maaiveld uiteindelijk beneden het peil van de rivieren te liggen en veranderde het landgebruik noodgedwongen in grasland. Vanaf dat moment werden de veengebieden met kaden en dijken beschermd en als polder ingericht en beheerd. Kenmerkend voor het veenweidegebied is het oorspronkelijke ontginningspatroon, een evenwijdige, door brede sloten gescheiden, opstrekkende verkaveling van percelen dat nog steeds aanwezig is. Door klink en oxidatie van het veen als gevolg van ontwatering is het landoppervlak van het veen in de loop der eeuwen meters gedaald, soms wel 5 tot 6 m. Dit proces gaat onder het huidig peilbeheer in de veenpolders nog steeds door. Het maaiveld van het veenweidegebied ligt, afhankelijk van waar men zich bevindt, op circa +1 tot -2 m. t.o.v. NAP.

De polders in de regio zijn verschillend van opbouw. De Zuider Legmeerpolder, de Noorder Legmeerpolder en de Bovenkerkerpolder zijn droogmakerijen, ingericht tussen de achttiende en eind negentiende eeuw na de afronding van de vervening van de polders. De Uithoornse Polder en de Bovenlanden in de Bovenkerkerpolder zijn nooit verveend en liggen daardoor ook wat betreft maaiveld aanzienlijk hoger dan de overige afvoergebieden.
Aan de westzijde van de Bovenkerkerpolder bestaat de bodem uit klei. Aan de oostzijde bestaat de bodem nog grotendeels uit kleihoudend veen. Het veen was door het hoge kleigehalte van te slechte kwaliteit om te ontginnen en vormt nu de bodem van de polder. Een deel van de polder bestaat uit moerige grond. Soms komt er nog een laag veen voor van meer dan 40 cm binnen de bovenste 80 cm.
De bodem van de Uithoornse Polder bestaat geheel uit veen. De vervening van de Uithoornse Polder is nooit aangepakt omdat de kwaliteit van het veen niet voldoende was om er turf van te maken.
De bodem van de Noorder Legmeerpolder bestaat uit klei. In het gebied komen een aantal ruggen voor die het maaiveld accentueren. Er komen binnen sommige percelen maaiveldverschillen voor tot 70 cm. De deklaag van klei ligt op het zand, met soms daarin veen. Het veen is vrijwel overal aanwezig aan de 'basis' van de deklaag. Dit veen ligt op een diepte van 10 tot 12 meter beneden NAP. De bodem van de Zuider Legmeerpolder bestaat volledig uit klei. Hier en daar is de klei zavelig en komen er zandbanen in voor.
De bodem van polder Ronde Hoep bestaat grotendeels uit een veraarde bovengrond op diep veen, alleen langs de randen ligt een kleidek op veen.

Huidig bodemgebruik

De regio Amstelland en Meerlanden heeft zowel een stedelijk als landelijk karakter. Naast de stedelijke gebieden, zijn er gebieden met akkerbouw, kassen, landelijk gebied en in mindere mate tuinbouw.
Belangrijke ontwikkelingen in het gebied zijn verschillende nieuwbouwprojecten in Amstelveen, Uithoorn en Aalsmeer zoals plan Iepenlaan in de Kwakel en de Scheg in Amstelveen. In het gebied zijn er verschillende bedrijventerreinen in ontwikkeling, zoals De Loeten in Amstelveen. Verder spelen er drie

dijkverbeteringstrajecten, te weten het Jaagpad Uithoornse Polder, Kudelstaartseweg en het zuidelijke puntje van het dijkverbeteringstraject Amsteldijk [Lit. 8].

Aardkundige monumenten

In de regio bevindt zich één aardkundige monument en er zijn diverse aardkundig waardevolle gebieden. De *Provinciale Milieuverordening Noord-Holland (PMV)* [Lit. 9] beschermt deze aardkundige monumenten.

Het is in enkele gevallen mogelijk een ontheffing aan te vragen, bijvoorbeeld om een woning of bedrijfsgebouw te bouwen, een toegangsweg of bodemenergiesysteem aan te leggen op de plek van een aardkundig monument of als het voor de bouwwerkzaamheden nodig is om te ontgronden, te egaliseren of ondergrondse leidingen aan te brengen. Bij vergravingen/aantastingen dieper dan 1 meter kan alleen ontheffing worden verkregen als het een zwaarwegend maatschappelijk belang betreft.

Aardkundig monument De Waver (zuidkant polder Ronde Hoep)

Specifiek beleid voor dit monument: De gave en kenmerkende vormen van de gebieden moet behouden blijven. Dat betekent dat vergraven en/of egaliseren niet is toegestaan, evenals het rechttrekken van de meanderende stroompjes. Ook andere recreatieve en ruimtelijke ingrepen zijn verboden.

Aardkundig waardevolle gebieden

- Polder Ronde Hoep - Ouderkerk a/d Amstel (klei op (deels onveraard) veen);
- Amstel - Amstelveen, Ouderkerk (laaglandrivier);
- De Poel - Bovenkerk-Amstelveen (oeverlanden met ongerijpt veen en petgaten);
- Holendrecht en Bullewijk - Abcoude-Ouderkerk (laaglandrivier);
- De Diemen - Diemen-Over Diemen (laaglandrivier);
- Westeinderplassen - Leimuiden-Aalsmeer (oeverlanden met ongerijpt veen).

Vrijstelling PMV

Soms geldt er onder voorwaarden een vrijstelling. Dan is geen toestemming nodig om te graven, maar moeten de werkzaamheden wel (gratis) worden aangemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.
Er geldt bijvoorbeeld een vrijstelling voor:

- aanpassing aan bestaande bebouwing (in sommige gevallen);
- particuliere tuinaanleg;
- natuurprojecten waarvoor een goedgekeurd beheerplan is;
- agrarische activiteiten op agrarische percelen;
- revisie of onderhoud van bestaande infrastructuur;
- installeren en onderhoud winmiddelen ten behoeve van openbare drinkwaterwinning;
- wettelijk verplicht bodemonderzoek of -sanering.

Voorlopige indeling deelgebieden

Op basis van het (historisch) gebruik en de bodemopbouw en de gegevens-verzameling en -verwerking van de beschikbare data van voor 2012 is er ten tijde van het opstellen van de bodemkwaliteitskaart van 2012 de keuze gemaakt om de gebiedsindeling (zonering) te baseren op het bodemgebruik (oud- en nieuwstedelijk gebied op veen, zand of klei, oudere en recente industrie/bedrijventerreinen op zand of klei, buitengebied op veen of klei en een baggerverspreidingsgebied).
Omdat veel zones vergelijkbare bodemopbouw en -kwaliteit hebben is bij de update van 2018-2019 onderzocht of het mogelijk is de oude zones uit 2012 met vergelijkbare kwaliteit samen te voegen. Dit was mogelijk, de

kaart van 2019 is gebaseerd op een indeling in bodemkwaliteitsklassen (Achtergrondwaarde, Wonen, Industrie en > Industrie).

5.2 Gebiedsopgave

Overschot aan grond

Bij herontwikkeling komt vaak grond vrij vanwege de aanleg van wegcunetten, oppervlaktewater en (parkeer-) kelders. In tegenstelling tot Amsterdam is het in de regio Amstelland en Meerlanden niet gebruikelijk om bouwterreinen integraal (met zand) op te hogen. Er ontstaat dus al snel een overschot aan grond waarvoor geen gegarandeerde afzet in de regio is voorzien.
De hoeveelheid grond die de maaivelddaling in de Bovenlanden moet compenseren is relatief beperkt. Op agrarische percelen kan vaak gebiedseigen bagger worden toegepast.

Grondverzet bij herontwikkeling

In de regio zijn de komende jaren verschillende grootschalige nieuwbouw- en herinrichtingsprojecten voorzien, waarbij grootschalig grondverzet plaatsvindt. Dit betreft onder andere:

- Verbreding Rijksweg A9 ter hoogte van Amstelveen;
- Werkzaamheden Amstelveenlijn;
- Ontwikkeling De Scheg Amstelveen;
- Diverse inbreidingslocaties Amstelveen;
- Herontwikkeling en uitbreiding Kudelstaart;
- Reconstructie Burgemeester Kastelijnweg Aalsmeer;
- Herontwikkeling bedrijventerrein Legmeer tot woon/werkwijk;
- Herontwikkeling Green Park Aalsmeer;
- Aanleg woongebied Holland Park en Plantage de Sniep Diemen;
- Spooronderdoorgang Ouddiemerlaan;
- Ontwikkeling stedelijk gebied De Nieuwe Kern in Ouder-Amstel;
- Diverse (kleinschalige) nieuwbouwprojecten;
- Diverse dijkverbeteringstrajecten (Jaagpad Uithoorn, Kudelstaartseweg Aalsmeer, Amsteldijk Ouderkerk a/d Amstel).

6 Werkwijze opstellen bodemkwaliteitskaart

6.1 Opstellen Programma van Eisen

Het Programma van Eisen voor het maken van een bodemkwaliteitskaart maakt onderscheid tussen een *beleidsmatige* onderbouwing (van het gebiedsspecifiek beleid) en een *technisch-inhoudelijke* onderbouwing van hoe de bodemkwaliteitskaart 'onder de motorkap' werkt.

Technisch-inhoudelijk heeft de bodemkwaliteitskaart de volgende specificaties:

- De bodemkwaliteitskaart omvat het grondgebied van de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn;
- De volgende gebieden zijn uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart:
  - De Rijkswegen (inclusief wegbermen): A10, A1, A2 en A9;
  - De Provinciale wegen (inclusief wegbermen): N196, N201, N231, N236, N521 en N522;
  - Spoorwegen en spoorgebonden gronden;
  - Locaties met of verdacht van sterke bodemverontreiniging;
  - Gesaneerde locaties in het kader van de *Wet bodembescherming*;
  - Waterbodems.
- De bodemkwaliteitskaart geldt voor de landbodemlaag van 0,0 tot 2,0 meter onder maaiveld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) en ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv). De laag daar onder (oorspronkelijk maaiveld, dieper dan 2,0 m-mv) is apart gezoneerd;
- De bodemkwaliteitskaart is opgesteld voor de stoffen van het standaard NEN5740 stoffenpakket 2009: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink, PCB's (som-7), PAK (som-10) en minerale olie;
- De gegevens voor de bodemkwaliteitskaart zijn afkomstig uit het bodeminformatiesysteem Nazca van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Voor *beleidsmatige* keuzes zijn de volgende specificaties meegegeven:

- Eenduidig beleid, uitlegbaar en werkbaar, met duidelijke spelregels;
- Een pragmatische aanpak, gericht op het faciliteren van de uitvoeringspraktijk;
- Invulling geven aan deregulering en vermindering van de lasten voor de burgers;
- Beleid dat is toegespitst op de ruimtelijke praktijk;
- Preventie is belangrijk, zodat geen nieuwe verontreinigingen ontstaan;
- Mogelijkheid voor hergebruik (zonder onderzoek) van licht/matig verontreinigde grond t/m klasse Industrie; (besparing op kosten voor onderzoek en transport).

6.2 Onderscheidende gebiedskenmerken

In de Richtlijn bodemkwaliteitskaarten [Lit. 4] staat de volgende checklist, die behulpzaam is voor het onderscheiden van deelgebieden (of zones) met een zekere bodemkwaliteit:

- De bodemopbouw;
- De gebruikshistorie;
- De ontwikkeling van wijken of gebieden;
- De (geo)morfologie (verschillende landschapsvormende processen);
- Het huidige bodemgebruik.

Als extra onderscheidend kenmerk kunnen ook bodemkwaliteitszones van een oudere bodemkwaliteitskaart worden gebruikt. Zo kan worden overwogen om zones met een vergelijkbare historie, huidig gebruik en bodemkwaliteit samen te voegen.

6.3 Uitgangspunten van de bodemfunctiekaart

Opstellen van een bodemfunctiekaart

Op de bodemfunctiekaart is het grondgebied van de regio Amstelland en Meerlanden toegedeeld naar de verschillende (generieke) functieklassen Landbouw/Natuur, Wonen en Industrie. Dat is niet op het niveau van percelen gebeurd (zoals bij bestemmingsplannen), maar op het niveau van een groter gebied of deelzone.

Voor die toedeling in klassen is veelal het huidige dominante bodemgebruik in een gebied als maatgevend genomen. In een aantal gebieden wordt echter zowel gewoond als gewerkt, zonder dat een van die functies sterk overheerst. In zulke gevallen was de meest gevoelige bodemfunctieklasse bepalend: in dit geval Wonen.

Gevoelige gebieden

De landbouw- en natuurgebieden (inclusief moes-/volkstuinen) zijn vanwege hun gevoeligheid voor bodemverontreiniging ingedeeld bij de bodemfunctieklasse Landbouw/Natuur. Zulke gebieden mogen alleen grond ontvangen die voldoet aan de Achtergrondwaarde.
Niet alleen landelijk gebied of natuur als zodanig gelden als gevoelig gebied, maar ook andere gebieden waar bodemverontreiniging al snel risico's kan opleveren voor mensen, dieren of gewassen. Denk bijvoorbeeld aan volkstuin- en schooltuincomplexen, ecologisch waardevolle gebieden en glastuinbouwgebieden (kassen). Een uitzondering is gemaakt voor de boerenerven, die wel een substantieel onderdeel uitmaken van het landelijk gebied, maar iets minder gevoelig zijn. Daarom is besloten de erven apart weer te geven met de bodemfunctie Wonen.

Volgens het generiek beleid dient aan te brengen (of te hergebruiken) grond op de gevoelige bodemfunctie Landbouw/natuur altijd aan de Achtergrondwaarde te voldoen. De bestaande bodemkwaliteit in deze gebieden voldoet in de meeste gevallen aan die Achtergrondwaarde, dus die eis heeft geen ingrijpende gevolgen voor het lokale grondverzet. De betreffende gebieden zijn weergegeven in Bijlage 2A.

De bodemfunctieklassen Wonen en Industrie

Er is voor gekozen om binnen de regio Amstelland en Meerlanden alle gebieden met woondoeleinden in te delen in de bodemfunctieklasse Wonen, ook al hebben mensen er soms nauwelijks direct bodemcontact (bijvoorbeeld appartementen zonder tuin). Stadsparken en sportvelden vallen vanwege hun recreatieve betekenis ook onder Wonen, behalve als ze ecologisch waardevol zijn of vallen binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland (NNN) genoemd. In dat laatste geval vallen ze onder Landbouw/natuur.
Bedrijventerreinen, rijkswegen, provinciale- en hoofdverkeerswegen (incl. polderwegen) en de bodem onder spoorwegen en rangeerterreinen (inclusief bermen) zijn ingedeeld onder de bodemfunctieklasse Industrie. Overige infrastructuur staat, vanwege het beperkte detailniveau van de bodemfunctiekaart, niet op de kaart ingetekend, maar valt eveneens onder Industrie.

6.4 De bodemkwaliteitskaart

Bodemkwaliteitszones en dieptetrajecten

De bodemkwaliteitskaart van Amstelland en Meerlanden heeft 4 zones, die zijn gebaseerd op bodemkwaliteit en ophooggeschiedenis. De bodemkwaliteit in een zone stelt bepaalde eisen aan het grondverzet op een locatie en aan de kwaliteit van de grond die erop mag worden aangebracht. Die 'toepassingseisen' zijn mede afhankelijk van de lokale bodemfunctie. Binnen één bodemkwaliteitszone liggen soms meerdere bodemfuncties, die elk een ander beschermingsniveau vereisen - een eigen toepassingseis hebben. Daarnaast zijn nog twee aparte zones gedefinieerd (zone 1A en 1B) die afwijken van de rest van het gebied omdat er speciale toepassingseisen gelden. Zie voor de zonekaart en bodemkwaliteitskaart resp. Bijlage 3A en 3B.
De bodemlaag dieper dan 2,0 m-mv week zoveel af van de bovengrond (0-2,0 m-mv) dat deze apart is gezoneerd).

Niet alle gebieden zijn ingedeeld in een zone. Dat komt bijvoorbeeld omdat er te weinig bodeminformatie beschikbaar is, of omdat het een bodemsaneringsgebied betreft waarvoor bijzondere voorwaarden (in een sanering/nazorgplan) gelden. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Over Diemerpolder (Overdiemerweg, bebouwing langs dijk), het PEN-eiland en de boerenerven langs de Stammerdijk in Diemen, de Bullewijkerpolder (behalve de boerenerven), Polder de Ronde Hoep (behalve de boerenerven) en het grootste deel van de Duivendrechtse Polder in Ouder-Amstel.
Tabel 2.2. laat zien dat 60% van de regio in de zones 1 en 2 valt. Dus bijna tweederde van de bodem van de regio Amstelland en Meerlanden is schoon tot licht verontreinigd. Als alle overige delen van het gebied (infrastructuur en gebieden met te weinig gegevens) buiten beschouwing worden gelaten is dit zelfs ruim 80%.

De bodemkwaliteitskaart is een kaart met drie kaartlagen of 'dieptetrajecten':

- Kaart van de *toplaag* (0-0,5 meter beneden maaiveld);
- Kaart van de *diepere bodemlaag* (0,5-2,0 meter beneden maaiveld);
- Kaart van het *oorspronkelijk maaiveld* onder de ophooglaag (meestal > 2,0 meter beneden maaiveld). Voor deze kaartlaag is een aparte zonekaart opgesteld, omdat deze laag niet overal hetzelfde gedefinieerd is als de lagen erboven.

De kaart (dieptetraject) met de benaming "*oorspronkelijk maaiveld"* geldt ook voor gebieden die nooit zijn opgehoogd. Heeft een gebied een ophooglaag dikker dan 2 meter, dan geldt vanaf 2 meter het dieptetraject *oorspronkelijk maaiveld*. Over het algemeen is dat dieptetraject schoner dan de ophooglaag.

Ontgravings- en toepassingskaart

De zogeheten 'ontgravingskaart' geeft een beeld van de kwaliteit van *vrijkomende* grond bij ontgraven (Bijlage 3C, 3 dieptetrajecten). Die kwaliteit wordt op basis van de *P80-waarde* bepaald en is dus betrouwbaarder dan een gemiddelde kwaliteit. Vervolgens geeft de 'toepassingskaart' aan welke kwaliteit grond in een bepaalde zone mag worden toegepast (Bijlage 3D).

Wat valt niet onder de bodemkwaliteitskaart?

De bodemkwaliteitskaart doet alleen een uitspraak over de 'diffuse' bodemkwaliteit. De kaart zegt dus iets over de algemene gemiddelde kwaliteit van een zone, op basis van het (historisch) gebruik van de bodem en gedane ophogingen. De kaart geeft dus geen informatie over lokale *puntbronnen* van verontreiniging en *verdachte* locaties. Daarom is aan deze Nota ook een lijst met kaart toegevoegd van locaties met puntbronnen die zijn uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart (zie Bijlage 4). Voorafgaand aan het gebruik van de bodemkwaliteitskaart moet altijd een 'puntbronnencheck' worden uitgevoerd. Zie ook par. 3.2.

Voor *verdachte* gebieden - en dus geen onderdeel van de bodemkwaliteitskaart - moet bij ontgraven eerst de kwaliteit van de grond worden onderzocht. Ook bij het toepassen van grond in deze gebieden moet eerst een bodemonderzoek van de ontvangende bodem worden gedaan. Op de ontgravingskaart (Bijlage 3C) staan de grijze gebieden voor deelgebieden waarin eerst bodemonderzoek moet worden gedaan voordat die grond elders mag worden toegepast. Bij graafwerk binnen saneringslocaties moet het ontgraven en toepassen van grond passen binnen het saneringsplan, de *BUS*-melding of de nazorgbeschikking.

6.5 Gegevensverzameling en -verwerking

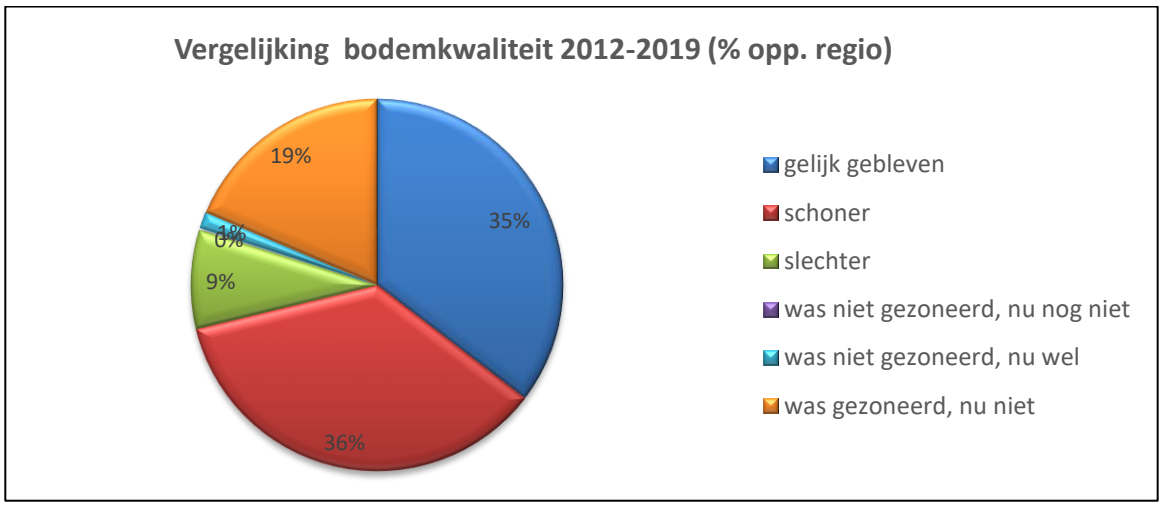
Selecteren beschikbare gegevens

Voor de nieuwe bodemkwaliteitskaart zijn bodemgegevens gebruikt uit het bodeminformatiesysteem Nazca. De laatste jaren zijn vooral de gegevens van de afgelopen 5 jaar toegevoegd. Voor het opstellen van de bodemkwaliteitskaart zijn de volgende typen bodemonderzoeken, uitgevoerd tussen 2013 - 2019, geselecteerd:

- Onderzoeken die *niet* als aanleiding hebben: een calamiteit, vermoeden van- of melding van verontreiniging;
- Onderzoeken van de volgende typen: Avr (aanvullend), Brf (brief), Fax, Indicatief onderzoek, Nul- of eindsituatieonderzoek, Oriënterend onderzoek, Verkennend onderzoek.

(Meng)monsters met *locatiespecifieke* verontreinigingen (zoals bijvoorbeeld minerale olie bij tankstations) zijn niet meegenomen, evenals verontreinigingen veroorzaakt door *bodemvreemd* materiaal (sintels, slakken en dergelijke). Ook gegevens van vóór 2013 zijn meestal niet meegenomen, omdat ze geen betrouwbaar beeld meer geven. Slechts op enkele plekken waarvan geen nieuwere bodemgegevens bestaan en waar geen bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden, zijn nog oude gegevens gebruikt. Van een groot deel van het landelijk gebied zijn helemaal geen recente gegevens bekend. Deze gebieden vallen buiten de bodemkwaliteitskaart.

Uit bovenstaande selectie van bodemonderzoeken zijn de (meng)monsters verzameld voor de berekeningen die aan de bodemkwaliteitskaart ten grondslag liggen. Het totaal aan onderzoeksgegevens (de zogeheten 'dataset') is ingevoerd in een GIS-programma (QGIS) en gelinkt aan de zones uit de voorgaande bodemkwaliteitskaart. De (meng)monsters zijn daarbij toegedeeld aan de drie bodemlagen: toplaag, diepere bodemlaag, en oorspronkelijk maaiveld.



Figuur 6.1 Vergelijking bodemkwaliteitskaartzones 2012-2019

Vergelijking met de voorgaande bodemkwaliteitskaart

Een derde van het totale gebied is schoner geworden in de laatste vijf jaar en een derde is in kwaliteit gelijk gebleven. Van een klein deel (9%) is de bodemkwaliteit verslechterd. Dit betreft voornamelijk bedrijventerreinen in Diemen en oude woongebieden in Ouderkerk aan de Amstel en het oude dorp Amstelveen. Ook is een deel van de regio nu gezoneerd en in de vorige kaart niet. Omgekeerd zijn er ook enkele (landbouw)gebieden nu niet gezoneerd vanwege te weinig recente gegevens. Zie Figuur 6.1.

Wanneer de uitkomsten van de bodemkwaliteit en mogelijkheden voor hergebruik vergeleken worden met de oude bodemkwaliteitskaart blijkt dat voor het grootste deel van de regio de mogelijkheden gelijk zijn gebleven (ruim 90%). Een verandering van de bodemfunctie zorgde binnen dit gebied in sommige gevallen ook voor het gelijk blijven van de mogelijkheden. Voor het overige gebied gelden ruimere, dan wel strengere eisen.

6.6 Definitieve gebiedsindeling

De bevindingen uit par. 6.5 hebben ertoe geleid om de indeling in zones aan te passen, omdat voor sommige gebieden de bodemkwaliteit is veranderd ten opzichte van de gegevens in 2012. De nieuwe zone-indeling is gebaseerd op de huidige bodemkwaliteit, waarbij deelgebieden met een gelijke kwaliteit en bodemopbouw zijn samengevoegd. Gebieden die voldoen aan de Achtergrondwaarde zijn ingedeeld in zone 1. Zie ook de zonekaart in Bijlage 3A. In onderstaande Tabel 6.1 staat de definitieve zone-indeling van de bodemkwaliteitskaart 2019.

Tabel 6.1 Definitieve zone-indeling BKK 2019

Zone	**Bodemkwaliteitsklasse bovengrond 2019**	**Toelichting**
1	Achtergrondwaarde	Diemerbos, Venserpolder, Amsterdamse Bos, jonge woonwijken Amstelveen, Diemen en Uithoorn, deel Duivendrechtse Polder (Borchland), woonwijken Stommeer en Hornmeer Aalsmeer, landelijk gebied (oa Schinkelpolder, Bovenkerkerpolder, Legmeerpolder, Nes a/d Amstel), glastuinbouwgebieden, Veilinggebied Uithoorn
2	Wonen	Delen Over-Diemen, Duivendrecht, industriegebied Amstel (Spaklerweg), Elsrijk Amstelveen, bebouwing Aalsmeerderweg en Hornweg, jonge woonwijken Uithoorn (De Kwakel), landelijk gebied Kudelstaart.
3	Industrie	Boerenerven langs de Amstel en polders, centrum Diemen, volkstuinparken Ouder-Amstel, bebouwing Ouderkerkerlaan, Noorddammerlaan, Legmeerdijk en Amsterdamseweg Amstelveen, zuidkant Ouderkerk a/d Amstel, Uiterweg en Oosteinderweg Aalsmeer, akkers/eilandjes Westeinderplassen.
4	>Industrie	Oever langs Ringvaart Amsterdamse Bos, noordkant Ouderkerk a/d Amstel, Dorpscentrum, Langs de Vuurlinie (Meerlaan) Uithoorn.
1A	Achtergrondwaarde	(Toekomstige) bedrijventerreinen Aalsmeer, Amstelveen en Uithoorn
1B	Achtergrondwaarde	Grondbank Aalsmeer (Kudelstaart)

7 Meldingsprocedures ontgraven, transport en toepassen van grond

Voor initiatiefnemers die grond willen ontgraven of toepassen biedt dit hoofdstuk een overzicht van meldingsprocedures die van belang zijn om tijdens werkzaamheden aan de wettelijke vereisten te voldoen.

7.1 Digitaal Loket Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Op de website van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (www.odnzkg.nl) kan worden doorgeklikt naar het Digitaal Loket. Meldingsformulieren voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden in niet-ernstig en in ernstig verontreinigde grond zijn hier te vinden. Via het menu kan vervolgens worden doorgeklikt naar diverse onderwerpen en formulieren. Vervolgens wordt de melding gekoppeld aan een zaaknummer, wat gebruikt wordt bij de afhandeling van de melding. Graafwerkzaamheden die aan het Digitaal Loket kunnen worden gemeld zijn:

- Indienen *BUS*-melding en wijziging *BUS*-melding;
- Melden start en eind bodemsanering;
- Melden einddiepte bodemsanering;
- Indienen evaluatieverslag bodemsanering;
- Aanvragen beschikking op een saneringsplan;
- Indienen wijziging saneringsplan;
- Aanvragen beschikking ernst+spoed;
- Indienen monitoring/nazorgrapportage of bodemonderzoek/partijkeuring ter beoordeling;
- Indienen uitvoerings- of werkplan op basis van een raamsaneringsplan;
- Melden nieuw geval van bodemverontreiniging (art 13 *Wbb*);
- Melden graafwerk in niet-ernstig verontreinigde grond;
- 10 m^3-melding.

7.2 Melden van toepassen van grond

Wie grond of baggerspecie gaat toepassen (ook in tijdelijke depots) moet dit ten minste vijf werkdagen van te voren melden via het Meldpunt Bodemkwaliteit van Rijkswaterstaat Bodem+ (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). Dit kan overigens ook via een link in het Digitaal Loket (www.odnzkg.nl). Elke melding wordt direct (elektronisch) doorgezonden naar het bevoegd gezag.

Er hoeft *niet* gemeld te worden in de volgende situaties:

- Toepassen van grond of baggerspecie door particulieren;
- Toepassen van grond of baggerspecie binnen een landbouwbedrijf: de grond of baggerspecie moet afkomstig zijn van een tot dat landbouwbedrijf behorend perceel, waarop een vergelijkbaar gewas wordt geteeld als op het perceel waar de grond of baggerspecie wordt toegepast;
- Verspreiden van baggerspecie uit een watergang over aan die watergang grenzende percelen;
- Toepassen van schone grond en baggerspecie (Achtergrondwaarde) in hoeveelheden kleiner dan 50 m^3. Bij grotere volumes moet eenmalig de toepassingslocatie worden gemeld.

Melden toepassingen op de bodemfuncties Wonen met tuin en Plaatsen waar kinderen spelen

Toe te passen grond op de bodemfuncties 'Wonen met tuin' en 'Plaatsen waar kinderen spelen' mag niet meer dan 100 mg/kg aan lood bevatten (2x Achtergrondwaarde). In de *Bbk*-melding moet in dat geval worden aangegeven dat de toepassing betrekking heeft op deze bodemfuncties, zodat er door het bevoegd gezag op getoetst kan worden. De toepassingseis van maximaal 100 mg/kg aan lood geldt alleen voor een onbedekte kinderspeelplaats en de tuin van de woning.

Melden toepassingen met bodemkwaliteitskaart

Om zicht te houden op grondstromen wanneer grond wordt toegepast op basis van de bodemkwaliteitskaart moet ook het toepassen van kleine partijen (< 50 m^3), waarbij de *bodemkwaliteitskaart* als bewijsmiddel) wordt gebruikt, altijd worden gemeld. Essentieel onderdeel van de melding is een vooraf uitgevoerde puntbronnencheck, om verdachte locaties uit te sluiten. Onderstaande Tabel 7.1 geeft in grote lijnen de meldplicht en toetsing weer, zoals vereist volgens het *Besluit bodemkwaliteit*.

Tabel 7.1 Meldingsplicht Besluit bodemkwaliteit

	Meldingsplicht (bij gebruik op of in de landbodem)	**Toetsing aan lokale norm of aan bodemfunctie en -kwaliteitsklasse**	**Kwaliteits-gegevens**
Toepassen van 'AW'-grond/baggerspecie <50 m^3 (niet zijnde grond op basis van de BKK als bewijsmiddel, toepassen van BKK-grond moet altijd worden gemeld)	Nee	Nee	Ja, op basis van zorgplicht
Toepassen van 'AW'-grond/baggerspecie >50 m^3	Ja, eenmalig	Nee	Ja, in melding
Toepassen van 'Wonen'-grond/baggerspecie	Ja	Ja[3)]	Ja, in melding
Toepassen van 'Industrie'-grond/baggerspecie	Ja	Ja[3)]	Ja, in melding
Toepassen van grootschalige grond/baggerspecie > 5000 m^3 [1)]	Ja	Zie[1)]	Ja, in melding
Verspreiden van baggerspecie op aangrenzend perceel	Nee	Nee	Ja, in eigen beheer
Tijdelijk opslaan[2)]	Ja	Alleen aan bodemkwaliteitsklasse	Ja, in melding

1) Grootschalige toepassingen: volume ≥ 5000 m^3, laagdikte ≥ 2 m. De grond en baggerspecie mag de maximale waarden voor Industrie niet overschrijden. Afdekking moet in alle gevallen met een leeflaag van minimaal een halve meter. De kwaliteit van de leeflaag moet voldoen aan de lokale norm of generieke Maximale Waarden.
2) Tijdelijke opslag: Bij opslag langer dan zes maanden moet de toepassingslocatie binnen die termijn worden gemeld. Omdat er geen sprake is van gebruiksfunctie, hoeft er op landbodems niet te worden getoetst aan de bodemfunctie. Als een tijdelijke opslag plaatsvindt voorafgaand aan definitieve toepassing gelden de toetsingskaders voor die definitieve toepassing.
3) De toe te passen grond/baggerspecie moet voldoen aan de bij de bodemfunctie behorende lokale norm (gebiedsspecifiek) of aan de strengste norm die hoort bij de ontvangende bodem (generiek).

7.3 Melden van ontgraven in niet-sterk verontreinigde grond

Wordt in een werk meer dan 50 m^3 grond ontgraven, in niet-sterk verontreinigde grond, dan moet de start van het werk worden gemeld op basis van artikel 28 van de *Wet bodembescherming*. Het gaat om een melding 'graafwerkzaamheden in niet-ernstig verontreinigde grond' via het Digitaal Loket van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (www.odnzkg.nl). De mate van verontreiniging moet in principe worden aangetoond met een bodemonderzoek, met uitzondering van gevallen met een vrijstelling van onderzoeksplicht (zie par. 3.6).

De melding is niet nodig als de grond slechts *tijdelijk* wordt verplaatst en weer teruggebracht. Dat geldt ook als de ontgraven partij grond in zijn geheel, op basis van de bodemkwaliteitskaart, elders in de regio Amstelland en Meerlanden wordt toegepast (en voldoet aan de daarbij gestelde voorwaarden). In dat geval voorziet immers de bijbehorende melding op basis van het *Besluit bodemkwaliteit* ook in alle relevante gegevens. Is de partij ontgraven grond qua omvang groter dan 50 m^3 en wordt de partij (met de bodemkwaliteitskaart) niet in zijn geheel elders in de regio Amstelland en Meerlanden toegepast (bijvoorbeeld deels naar een grondbank of hergebruik op meerdere locaties) dan is een melding op basis van artikel 28 *Wbb* wel verplicht.

Als er slechts sprake is van tijdelijke uitname[10] van grond, die vervolgens in zijn geheel weer in het werk wordt teruggebracht, dan geldt geen volumebeperking en hoeft het werk evenmin te worden gemeld op basis van het *Besluit bodemkwaliteit* (art. 36, 3e lid).

7.4 Melden van transport van grond en baggerspecie

Bedrijven die afval inzamelen of vervoeren zijn verplicht om transporten met gevaarlijk afval en bedrijfsafval aan de overheid te melden. Ook afvoer van verontreinigde grond moet worden gemeld. De bestemming van de grond (meestal een inrichting) heeft een eigen verwerkingsnummer dat op transportbegeleidingsbrieven, ook wel 'stortbonnen' genaamd, staat vermeld. Deze begeleidingsbrief/stortbon moet voldoen aan de eisen in artikel 6 van de '*Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen'.*

Bij het transporteren van bedrijfsafvalstoffen, in dit geval grond, is de chauffeur verplicht om een stortbon (begeleidingsbiljet) van die afvalstoffen bij zich te hebben. Dat geldt ook voor grondtransporten met de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel. Een transport zonder stortbon is een overtreding van de *Wet milieubeheer*. Voor het vervoer en/of inzamelen van afvalstoffen/verontreinigde grond mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van vervoerders of inzamelaars die op de landelijke VIHB[11]-lijst staan, beheerd door de Nationale en Internationale Wegvervoer Organisatie (NIWO).
Zodra een persoon (als 'ontdoener') bedrijfsafvalstoffen of gevaarlijke stoffen afgeeft aan een vergunninghouder (grondbank of andere milieu-inrichting), dan geeft de vergunninghouder een afvalstroomnummer mee aan de ontdoener. De vergunninghouder meldt op zijn beurt elke ontdoening aan het LMA[12] (volgens artikel 10.40 *Wet Milieubeheer*). Een afvalstroomnummer is niet aan de orde als grond slechts wordt verplaatst van A naar B, bijvoorbeeld bij hergebruik van grond. In dat geval moet de chauffeur alleen een stortbon bij zich hebben.

[10] In het *Besluit bodemkwaliteit* wordt gesproken van 'tijdelijke uitname', in *het Besluit Uniforme Saneringen* van 'tijdelijk uitplaatsen', hier is sprake van dezelfde activiteit: het tijdelijk verplaatsen of uit de toepassing wegnemen van grond of bagger-specie en deze vervolgens zonder te bewerken op of nabij dezelfde plaats en onder dezelfde condities opnieuw in de toepassing aanbrengen.

[11] Vervoerder Inzamelaar Handelaar Bemiddelaar

[12] Landelijk Meldpunt Afvalstoffen. Vanaf 1 januari 2017 is Rijkswaterstaat de Landelijke Meldinstantie. Voor gebruikers heeft deze wijziging geen gevolgen, de naam LMA blijft bestaan en de manier van melden blijft hetzelfde.

Ook van het transport van niet-verontreinigde grond, in het kader van een toepassing, moet men altijd de kwaliteit, herkomst en bestemming kunnen verantwoorden met een begeleidingsbrief/biljet/bon (ketenaansprakelijkheid). Bij levering van grond 'onder certificaat' moet voldaan worden aan de voorwaarden uit de BRL (zoals 9313, 9321 of 9335). Wordt daar niet aan voldaan, dan is er geen sprake van een geldige milieuhygiënische verklaring en is toepassing niet toegestaan.

Voor meer informatie over de regels rondom transport van afvalstoffen kan contact worden opgenomen met het LMA (www.lma.nl). De begeleidingsbrief is tevens te downloaden via deze website.

8 Bodeminformatie en procedures

8.1 Digitaal indienen van bodemonderzoeksrapporten

Een onderzoeksrapport moet digitaal worden ingediend in XML-formaat, waardoor het gemakkelijk kan worden opgenomen in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Het rapport moet, naast XML-formaat, tevens als PDF-bestand worden ingediend. Adviesbureaus die dergelijk onderzoek doen zijn daarmee vertrouwd. Het onderzoeksrapport wordt ingediend via het 'zaaksysteem' van het Digitaal Loket www.odnzkg.nl, samen met het aanvraagformulier, de locatiekaart en/of bouwtekeningen.
Ook bij aanvragen van omgevingsvergunningen of meldingen Activiteitenbesluit die door de individuele gemeenten worden afgehandeld is het indienen van een bodemonderzoek in XML-format (naast een PDF) verplicht.

8.2 Opvragen van bodeminformatie

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied beheert een bodeminformatiesysteem (Nazca) met informatie over de bodemkwaliteit, gegevens van bodemonderzoeken vanaf 1980 (landbodem), ondergrondse tanks en historische bedrijfsactiviteiten. Via de Nazca 'bodemrapportagemodule' kunnen allerlei gegevens over de kwaliteit van de bodem worden opgevraagd. Zie hiervoor http://odnzkg.nazca4u.nl/rapportage/ of klik door van www.odnzkg.nl naar -> Kaarten -> bodeminformatiekaart. Daarnaast zijn op de website van de Omgevingsdienst ook aparte themakaarten te vinden zoals lood en PFAS.
De bodemkwaliteitskaart en Nota bodembeheer is (na vaststelling) te vinden op https://www.officielebekendmakingen.nl

9 Toezicht en handhaving

9.1 Bestuurlijk toezicht en handhaving

Bevoegd gezag
De gemeenten zijn bevoegd gezag in het kader van het *Besluit bodemkwaliteit* en aanvullende gemeentelijke verordeningen en beleidsregels.
De Provincie Noord-Holland is bevoegd gezag in het kader van de *Wet bodembescherming.*
De gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn en de provincie hebben de toezichts- en handhavingstaken betreffende deze regelgeving neergelegd bij de Omgevingsdienst NZKG. De directie Toezicht en Handhaving van de dienst (Bodemtoezicht, Milieutoezicht en Bouwtoezicht) maakt hierbij gebruik van de instrumenten die hen zijn toegekend in het kader van de *Wet bodembescherming*, *Besluit bodemkwaliteit, Wet Milieubeheer, Wabo, Algemene wet bestuursrecht en Gemeentewet*.

De Omgevingsdienst NZKG stemt, binnen het gestelde in de regelgeving, met de waterbeheerders af wie optreedt als leidend bevoegd gezag in situaties waarbij zowel sprake is van (verontreinigde) landbodem als waterbodem binnen één project.

Bestuurlijk toezicht en handhaving
Bestuurlijk toezicht en handhaving heeft tot doel bij te dragen aan het verhogen van het naleefgedrag van de wet- en regelgeving. Daarnaast vindt preventief verhoging van naleefgedrag plaats door middel van voorlichting, beschikbaar stellen van informatie en het aandringen op professioneel opdrachtgeverschap.
Bij toezicht vindt controle plaats of men volgens de voorschriften handelt. Bestuurlijke handhaving betekent dat er via beschikbare instrumenten voor gezorgd wordt dat voorschriften alsnog worden nageleefd (overtredingen ongedaan worden gemaakt), milieuschade wordt beperkt en hersteld en kopieergedrag van de overtreder en anderen wordt ontmoedigd om soortgelijke overtredingen te begaan.

Toezicht houdt specifiek in dat in de regio controles worden gedaan bij werkzaamheden met verontreinigde grond en bij toepassing van grond, baggerspecie en bouwstoffen. De toezichthoudende rol geldt zowel voor de vergunningverlenende fase als voor de uitvoerings- en evaluatiefase, zoals het beoordelen van:

- Onderzoeksvereisten;
- Ontvankelijkheid meldingen en beschikkingsaanvragen;
- Erkenning intermediairs;
- Start- en einde werkzaamheden;
- Sanerings- en toepassingsvoorschriften;
- Afwijkingen;
- Evaluatie en nazorg.

De volgende methoden van toezicht worden toegepast:

- Gericht toezicht op bekende (gemelde) saneringslocaties en toepassingslocaties;
- Surveillance binnen het grondgebied om niet gemelde activiteiten op te sporen;
- Administratief toezicht op ontvangen gegevens;
- Ketentoezicht in samenwerking met handhavingspartners binnen de regio.

De Omgevingsdienst NZKG wil aan de hand van de volgende stappen ongewenst gedrag afremmen en goed gedrag stimuleren.

Preventief :	Stap 1:	Informeren
	Stap 2:	Afspraken maken
Repressief:	Stap 3:	Waarschuwen
	Stap 4:	Straffen

Aan de hand van de methoden Risico-matrix, Tafel van Elf en Interventiekompas (van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid, geïnitieerd door het Ministerie van Justitie en Veiligheid) wordt periodiek beoordeeld welke handhavingsinstrumenten het meest effectief inzetbaar zijn bij waargenomen knelpunten.

Naast de wettelijk verplichte handelingen stelt de Omgevingsdienst NZKG, binnen het beschikbare budget en capaciteit en op basis van risico's, periodiek prioriteiten in het toezichts- en handhavingskader. Hierbij wordt rekening gehouden met kernvoorschriften, die bij niet naleven tot directe schade of onaanvaardbare risico's kunnen leiden. Maatschappelijke normen bepalen mede de gevolgen voor het milieu, de gezondheid, onrechtmatig economisch voordeel of maatschappelijke onrust.

Voor de invulling van toezicht wordt onder meer gebruik gemaakt van de volgende handreikingen:
- Handreiking adequate bestuurlijke handhaving;
- Handhavingsuitvoeringsmethode Wbb;
- Handhavingsuitvoeringsmethode Bbk.

[Lit. 16, 17 en 18].

In het kader van toezicht is ook sprake van een oog- en oorfunctie in relatie tot andere regelgeving. In dit kader vindt onder andere samenwerking plaats met de toezichthoudende afdelingen van de Omgevingsdienst NZKG (onderdelen Milieutoezicht en Bouwtoezicht) en het Rijk (Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW; arbeidsomstandigheden), Inspectie Leefomgeving & Transport (ILT), Nederlandse Voedsel- en Waren Autoriteit (NVWA (meststoffen en grond)).

Bij het niet voldoen aan de vereisten van erkenning voor bodemintermediairs vindt door middel van een "Bodemsignaal" melding plaats bij het bevoegde gezag (Inspectie ILT). Ook de Certificerende Instelling kan in de vorm van een klacht benaderd worden.
Verder kan de Omgevingsdienst NZKG namens de provincie en gemeenten als het bevoegde gezag bestuursrechtelijke sanctiemiddelen toepassen, zoals het opleggen van een last onder dwangsom of bestuursdwang om voortzetting of herhaling van de overtreding te voorkomen.

In aanvulling op de geldende regelgeving en richtlijnen is het niet toegestaan dat de uitvoering van saneringswerkzaamheden volgens de *Wet bodembescherming* en/of toepassingen van grond volgens het *Besluit bodemkwaliteit* mogen worden gestart en uitgevoerd zonder dat daartoe:
- De vereiste procedures zijn doorlopen;
- De vereiste milieuhygiënisch kwaliteitsverantwoordelijke persoon en milieukundig begeleider op de vereiste momenten op het werk aanwezig zijn.

In deze Nota staan invullingen van beleid op basis van de *Wet bodembescherming* en het *Besluit bodemkwaliteit*. Dit betreft specifieke verduidelijkende voorwaarden, zowel verruimend als strenger. Dit wordt beschouwd als

gebiedsspecifieke invulling, waarbij, als niet voldaan wordt aan de criteria en voorwaarden uit de Nota, er teruggevallen wordt op de landelijke vereisten en procedures van de *Wet* en het *Besluit* (oa. zorgplicht).

Mocht bij toezicht duidelijk worden dat niet voldaan wordt aan overige benodigde vergunningen, ontheffingen of gedogingen, dan wel het afwezig zijn van een VGM-plan (Veiligheid Gezondheid en Milieu), dan worden de daartoe van belang zijnde instanties geïnformeerd.

Bij projecten in de regio wordt, vanuit de ruimte die de *Algemene Wet Bestuursrecht* geeft, ook aandacht besteed aan de herkomst en de definitieve bestemming van grond en bouwstoffen. Dit kan ook leiden tot navraag en vordering van relevante gegevens bij ketenverantwoordelijken buiten de regio. Dit kunnen zijn ontgravingslocaties, (tussen)opslag, transport, verwerkende inrichtingen en toepassingslocaties. Van belang is namelijk de hele bodemketen in beeld te krijgen.
Hiertoe wordt in regionaal verband ook samengewerkt met regiogemeenten, andere Omgevingsdiensten of regionale Uitvoeringsdiensten (RUD's), de Inspectie ILT, politie en justitie.

Naast de traditionele controle op beschikte en gemelde sanerings- of toepassingswerkzaamheden vindt steeds meer controle plaats op basis van risicogebaseerd en informatiegestuurd handhaven en toezicht. Hiertoe wordt geïnvesteerd in informatiesystemen, kennis en samenwerking. De Omgevingsdienst heeft mede daartoe het initiatief genomen om bodeminformatie uit systemen van derden te koppelen aan de informatie uit haar eigen zaaksysteem, waarmee het ontbreken van meldingen van het werken in verontreinigde grond te traceren zijn (de "Bodem-app"). Tevens wordt voor standaardsituaties ruimte geboden voor het aangaan van convenanten inclusief systeemtoezicht en kwaliteitsborging door de markt.

Meldingen tijdens uitvoeringsperiode
Bij het bevoegd gezag dient te allen tijde ter controlemogelijkheid bekend te zijn wanneer saneringswerkzaamheden en toepassingen van grond, bagger en bouwstoffen uitgevoerd worden en wie welke bevoegdheden heeft op een werk.

Om in de regio de controle bij de uitvoering van saneringen (regulier volgens saneringsplan of volgens standaard *BUS*-bepalingen) te kunnen uitvoeren worden in deze Nota algemeen geldende voorwaarden gesteld ten aanzien van meldingen tijdens de uitvoeringsperiode. Deze voorwaarden betreffen:
- Startmelding;
- Wijziging startmelding;
- Melding einddiepte/bereiken saneringsdoelstelling;
- Melding wijziging;
- Werkzaamheden buiten standaard werkuren;
- Wijze van indienen;
- Taakverantwoordelijkhedenmatrix.

9.2 Strafrechtelijk handhaven

Strafrechtelijk handhaven richt zich op het zo nodig straffen van de dader voor zijn overtreding en het wegnemen van onrechtmatig verkregen voordeel.

Binnen de Omgevingsdienst NZKG wordt gebruik gemaakt van de wettelijk vastgestelde opsporingsbevoegdheden die aan Buitengewoon Opsporingsambtenaren (BOA's) toegekend zijn met betrekking tot opsporing en strafvervolging. Doel is door middel van opsporing vaststellen of sprake is van strafbare feiten.

Hiertoe hoort de BOA verdachten en getuigen en stelt een proces verbaal op voor het Openbaar Ministerie (OM). Het OM bepaalt eventuele vervolging en handelt deze af.

Bij de bepaling of strafvervolging aan de orde, is wordt gehandeld naar de prioritering zoals die aan de hand van kernbepalingen is aangegeven in het kader van handhavingsovereenkomsten met het OM. In het geval sprake is van betrokkenheid van gemeenten wordt geen gebruik gemaakt van de eigen BOA's, maar worden zaken overgedragen aan de Nationale politie (Regionale Eenheid Amsterdam).

Op basis van bestuurlijke afspraken krijgt de officier van justitie afschriften van relevante bestuurlijke handhavingsbrieven (sommatie, dwangsom, bestuursdwang), bovendien heeft deze in het kader van *Wetboek van Strafrecht* en de *Wet op de economische delicten* zelfstandig de bevoegdheid strafrechtelijk op te treden onafhankelijk van het gemeentelijk-bestuurlijke traject.

10 Terminologie

Aangrenzend perceel
Perceel met minimaal één zijde grenzend aan een watergang waar zich de feitelijke plaats van baggerhandeling voordoet. Percelen die door een weg, pad of ander werk of smalle grondstrook van de watergang zijn gescheiden, worden praktisch toch als 'aan de watergang grenzend' beschouwd.

Achtergrondwaarden (AW)
Waarden die zijn vastgesteld op basis van de gehalten aan stoffen zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland die niet zijn belast door lokale verontreinigingsbronnen. Partijen grond en baggerspecie die voldoen aan de achtergrondwaarden zijn daarom altijd vrij toepasbaar (voor wat betreft de chemische kwaliteit).

Activiteitenbesluit
Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Dit besluit bevat verplichtingen voor inrichtingen (bedrijven) ter bescherming van het milieu, waaronder verplichtingen bij uit te voeren bodemonderzoek en het herstellen van de bodemkwaliteit (sanering).

Baggerspecie
Materiaal dat is vrijgekomen uit de bodem via het oppervlaktewater, of de voor dat water bestemde ruimte, en dat bestaat uit minerale delen met een maximale korrelgrootte van 2 millimeter en organische stof in een verhouding en met een structuur zoals deze in de bodem van nature worden aangetroffen, alsmede van nature in de bodem voorkomende schelpen en grind met een korrelgrootte van 2 tot 63 millimeter.

Beschikking ernst/spoed
Een beschikking conform de *Wbb* waarin het bevoegd gezag vaststelt of er op een locatie sprake is van een geval van ernstige verontreiniging en of de locatie volgens het saneringscriterium met spoed moet worden gesaneerd.

Bodem
Het vaste deel van de aarde met de zich daarin bevindende vloeibare en gasvormige bestanddelen en organismen (artikel 1 *Wet bodembescherming*). Volgens vaste jurisprudentie is een stortlaag die voor meer dan 50% uit bodemvreemd materiaal bestaat geen bodem meer als bedoeld in de *Wbb*.

Bodembeheergebied
Het bodembeheergebied waarvoor het gebiedsspecifieke beleid geldt.

Bodemfuncties
Bodemfuncties beschrijven het gebruik van de bodem in het gebiedsspecifieke beleid. Het *Besluit bodemkwaliteit* onderscheidt zeven bodemfuncties.

Bodemfunctieklassen
De bodemfunctieklassen delen het gebruik van de bodem in. De bodemfunctieklassen in het landelijke generieke kader zijn 'Wonen' en 'Industrie'. Alle overige gebieden worden ingedeeld onder 'Landbouw/Natuur' of worden niet ingedeeld.

Bodemkwaliteitskaart
De bodemkwaliteitskaart toont voor de meest voorkomende parameters (stoffen) de gemiddelde gehalten per deelgebied (zone) met gelijke ontstaansgeschiedenis.

Bodemvreemd materiaal
Materiaal dat zich in een partij grond bevindt en dat niet voldoet aan de definitie van grond.

Bouwaanvraag
Andere benaming voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ('bouwvergunning') onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

BUS
Besluit uniforme saneringen. Wettelijk kader voor veelvoorkomende en standaard bodemsaneringen. Voor de routinematige saneringen is geen formele goedkeuring van het bevoegde gezag vereist, maar volstaat een melding vooraf en een goedkeuring van de saneringsevaluatie na de afronding. Voor de uitvoering van de sanering gelden diverse *BUS* verplichtingen.

Diffuse bodemverontreiniging
Bodembelasting die niet vanuit een puntbron is ontstaan, maar door depositie vanuit de lucht of door belasting met ophoogmaterialen en/of afvalstoffen in het verleden. Komt voor over grote oppervlakten, in deze regio in de niet-ontveende Bovenlanden, de agrarische variant wordt 'toemaakdek' genoemd.

Gebiedsspecifiek beleid
Door de gemeente vastgesteld bodembeleid op basis van het *Besluit bodemkwaliteit*. Dit beleid biedt de mogelijkheid om lokaal maatwerk te leveren.

Generieke Maximale Waarden voor de klasse Industrie
Landelijk vastgestelde normen (voor stoffen) die gelden voor het generieke kader. Toe te passen grond of baggerspecie moet daaraan voldoen om te mogen worden toegepast in gebieden die de toepassingseis 'Industrie' hebben.

Generieke Maximale Waarden voor de klasse Wonen
Landelijk vastgestelde normen (voor stoffen) die gelden voor het generieke kader. Toe te passen grond of baggerspecie moet daaraan voldoen om te mogen worden toegepast in gebieden die de toepassingseis 'Wonen' hebben.

Generiek kader
Dit kader, vastgelegd in het *Besluit bodemkwaliteit,* geldt altijd tenzij gebiedsspecifiek beleid is vastgesteld.

Geval van ernstige bodemverontreiniging
Van een of meer stoffen in de bodem blijkt de gemiddelde gemeten concentratie hoger dan de interventiewaarde en die meting is gedaan in minimaal 25 m^3 bodemvolume. Bij grondwaterverontreiniging is die meting gedaan in minimaal 100 m^3 poriën-verzadigd bodemvolume.
Er zijn situaties waarbij de interventiewaarde niet wordt overschreden, maar toch sprake is van een geval van ernstige verontreiniging (in zogenaamde gevoelige situaties). Ook bij verontreinigingen met stoffen zonder formele interventiewaarde kan sprake zijn van een geval van ernstige verontreiniging. Voor bodemverontreiniging met asbest is het bovengenoemde volumecriterium niet van toepassing.

Grond
Vast materiaal dat bestaat uit minerale delen met een maximale korrelgrootte van 2 mm en organische stof in een verhouding en met een structuur zoals deze in de bodem van nature worden aangetroffen, alsmede van nature in de bodem voorkomende schelpen en grind met een korrelgrootte van 2 tot 63 millimeter, met uitzondering van baggerspecie. (artikel 1 *Besluit bodemkwaliteit*). Hierbij speelt herkomst geen rol. Materialen als bentoniet, boorgruis en gemalenslib worden ook tot grond gerekend.

Grootschalige toepassing
In het *Besluit bodemkwaliteit* beschreven kader voor toepassingen van grond of baggerspecie met een minimale omvang van 5.000 m^3 en een minimale toepassingshoogte van 2 meter. Er moet een leeflaag van minimaal 0,5 meter dik op de grond of baggerspecie worden aangebracht. De kwaliteit van de leeflaag moet minimaal voldoen aan eisen behorende bij de functie. Ook het gebiedsspecifieke of generieke beleid is op de leeflaag van toepassing.

Herschikken
Binnen een saneringslocatie op een andere plaats neerleggen van sterk verontreinigde grond. Herschikken is alleen mogelijk binnen een saneringsgeval (daarom wordt ook de term herschikken en niet de term hergebruik gehanteerd) en dient te worden vastgelegd in een saneringsplan. Herschikken hoeft niet apart gemeld te worden.

Interventiewaarden
Waarden voor het verontreinigingsniveau per stof of stofgroep waarboven de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier of plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd.

Kwalibo
Staat voor kwaliteitsborging in het bodembeheer. De uitwerking is te vinden in hoofdstuk 2 van het *Besluit bodemkwaliteit*. Het stelt kwaliteitseisen aan de uitvoering van bodemwerkzaamheden en de integriteit van de uitvoerders.

Lokale Maximale Waarden (LMW)
Door de gemeenteraad vastgestelde normen, die aangeven aan welke (chemische) kwaliteit grond of baggerspecie moeten voldoen om te mogen worden toegepast. De Lokale Maximale Waarden fungeren tevens als terugsaneerwaarden bij bodemsanering. De gegeven waarden gelden voor een standaardbodem. Er zal een correctie moeten worden toegepast voor de gehalten lutum en organische stof.

Onverdachte locatie
Locatie zonder concrete aanwijzingen voor één of meer verontreinigende stoffen in de bodem. Dit blijkt uit vooronderzoek volgens de NEN5725.

Openbare weg
Volgens de *Wegenverkeerswet*: alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

Overhoogte
Extra aan te brengen hoeveelheid grond, met als doel om na zetting van de ondergrond en de klink van het grondwerk de gewenste restzetting te bereiken.

Perceel
Stuk land dat bij het Kadaster staat geregistreerd, inclusief alle bebouwing. In het kader van *BUS* is de melder de eigenaar van een of meerdere percelen. In een *Wbb*-beschikking ernst-spoed worden percelen opgenomen waarop het geval van ernstige verontreiniging zich bevindt. Deze percelen worden vastgelegd in de gemeentelijke registers. Een *Wbb*-beschikking ernst-spoed staat niet op naam maar wordt pro forma afgegeven.

Projectmatige ontgraving
Graafwerkzaamheden die in sterk verontreinigde grond worden verricht en waarbij geen saneringsdoel wordt nagestreefd. De grens van het grondverzet wordt bepaald door het projectmatige doel, vaak het realiseren van een bouwwerk.

Risicogrenswaarde
Waarde voor een stof waarboven sprake kan zijn van een humaan risico. Deze waarde is afhankelijk van de bodemfunctie.

Risicotoolbox
Door het RIVM ontwikkeld instrument om te bepalen of bij een gekozen Lokale Maximale Waarde sprake is van risico's. Het gebruik van de Risicotoolbox is verplicht bij het opstellen van gebiedsspecifiek beleid.

Saneringscriterium
Methodiek conform de *Wbb*, waarbij locatiespecifiek wordt getoetst of er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens (gezondheidseffecten), voor het ecosysteem (bio-accumulatie, doorvergiftiging, bedreiging van soorten en natuurlijke processen), en/of van risico's van verspreiding van verontreiniging. Het Saneringscriterium is vastgelegd in de *Circulaire Bodemsanering 2013*. Op basis van de vastgestelde risico's wordt bepaald of maatregelen (beheersen, saneren) al dan niet met spoed moeten worden uitgevoerd.

Saneringsdoelstelling
Bij overschrijding van het saneringscriterium dient een bodemsanering plaats te vinden. In het saneringsplan moet worden aangegeven wat het doel van de sanering is en welke 'terugsaneerwaarden' daarbij horen.

Saneringslocatie
Locatie waarop een saneringsplan of een *BUS*-melding betrekking heeft.

Sanscrit
Het rekenmodel Sanscrit (afkorting van Saneringscriterium) is een landelijk webbased computerprogramma om risico's als gevolg van bodemverontreiniging te bepalen. De modelberekeningen in Sanscrit worden uitgevoerd op basis van de gegevens van het Nader Onderzoek en geven een locatiespecifieke inschatting van de risico's voor de mens, voor het ecosysteem en de risico's ten gevolge van de verspreiding van verontreinigde grond en grondwater.

Standaardbodem
Een modelmatige bodem met vaste percentages van het lutumgehalte (25%) en het organisch stofgehalte (10%), bedacht om toetsingswaarden voor individuele stoffen te kunnen bepalen.

Stand-still principe
Uitgangspunt waarbij geldt dat de kwaliteit van een bepaalde milieucomponent, bijvoorbeeld bodem, als gevolg van voorgenomen activiteiten niet mag verslechteren. Onder het *Besluit bodemkwaliteit* geldt het stand-still

principe voor het hele bodembeheergebied. Zolang grondverzet uitsluitend plaatsvindt met grond uit hetzelfde beheergebied wordt voldaan aan dit principe.

Toepassen
Grond of baggerspecie aanbrengen met het doel op te hogen, aan te vullen, te verbeteren (na bewerking) te verondiepen of om civiel werk mee te construeren.

Tijdelijke opslag
Tijdelijke opslag van grond en/of baggerspecie is opslag van beperkte duur op een plaats (A) voorafgaand aan gebruik in een nuttige toepassing op een plaats (B). Zie art. 35 van het *Besluit bodemkwaliteit*.

Tijdelijke uitname (Besluit bodemkwaliteit)
Het tijdelijk verplaatsen, of uit de toepassing wegnemen, van grond of baggerspecie en deze vervolgens zonder te bewerken op of nabij dezelfde plaats, en onder dezelfde condities, opnieuw in de toepassing aanbrengen.

Tijdelijk uitplaatsen (Besluit Uniforme Saneringen)
Het na uitplaatsen zoveel mogelijk terugbrengen van de tijdelijk uitgeplaatste grond in hetzelfde ontgravingsprofiel, onder dezelfde bodemomstandigheden, zonder dat de grond een bewerking heeft ondergaan en eventueel het van de locatie afvoeren van de overtollige verontreinigde grond.

Verdachte locatie
Locatie met concrete aanwijzingen voor één of meer verontreinigende stoffen in de bodem. Dit blijkt uit vooronderzoek volgens de NEN5725.

Vooronderzoek/puntbronnencheck
Onderzoek met als doel informatie te verzamelen over het vroegere en huidige gebruik van een locatie, gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodemverontreiniging die de locatie met één of meer stoffen kunnen hebben verontreinigd.

Watergang (in relatie tot aangrenzend perceel)
Een fysiek afgebakende watergang (bijvoorbeeld door dammen, stuwen, gemalen e.d.), dan wel uitmondend in een ander type watergang (bijv. vaart, boezem, wetering, kanalen, plassen, etc.). Een watergang mag voor wat betreft 'aangrenzend' ook gezien worden als één geheel ingericht en functionerend stelsel van gelijke watergangen, zoals meerdere sloten binnen hetzelfde peilgebied.

Weilanddepot
Opslag van baggerspecie op aangrenzend perceel voor maximaal 3 jaar, waarbij de kwaliteit van de baggerspecie voldoet aan de normen voor verspreiding over aangrenzende percelen.

11 Literatuur

1. Besluit bodemkwaliteit.
2. Regeling bodemkwaliteit.
3. Handreiking Besluit bodemkwaliteit, SenterNovem-Bodem+, Den Haag, december 2007.
4. Richtlijn Bodemkwaliteitskaarten, NEN, 3 september 2007, incl. wijzigingsblad dd 1 januari 2016.
5. NOBO: Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling – Onderbouwing en beleidsmatige keuzes voor de bodemnormen in 2005, 2006 en 2007. VROM, december 2008.
6. Ken uw (water)bodemkwaliteit, de risico's inzichtelijk. Grontmij (in opdracht van SenterNovem-Bodem+ en RWS-DWW), kenmerk 3BODM0704, september 2007.
7. Uitspraak Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak in geding inzake aantreffen puin en asbest in grond (ECLI:NL:RVS:2016:3064), november 2016.
8. Watergebiedsplan Westeramstel, Waterschap Amstel Gooi en Vecht, kenmerk 17.061004/17.0444, 5 september 2017.
9. Provinciale Milieuverordening Noord-Holland, 12 november 2018.
10. Diffuse loodverontreiniging in de bodem – advies voor een gemeenschappelijk beleidskader, RIVM, rapport 2015-0204, 25 januari 2016.
11. NEN5725 – Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, NEN, 1 oktober 2017.
12. NEN5740 – Bodem – Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, NEN, 1 april 2016.
13. NEN5707 – Bodem – Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, NEN, 1 december 2017.
14. NEN5896 – Kwalitatieve analyse van asbest in materialen met polarisatiemiscroscopie, NEN, 1 mei 2003.
15. NEN5897 – Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat, NEN, 1 december 2017.
16. Handreiking adequate bestuurlijke handhaving Wbb. SIKB, Gouda, oktober 2006.
17. Handhavingsuitvoeringsmethode Wbb (HUM Wbb). SIKB, Gouda, november 2010.
18. Handhavingsuitvoeringsmethode Bbk (HUM Bbk). SenterNovem-Bodem+, Den Haag, oktober 2009.
19. Handreiking aanpak asbestincidenten. Instituut Fysieke Veiligheid, Arnhem, 12 december 2016.
20. Statistische analyse van de relatie puin in de bodem en de aanwezigheid van asbest. TNO, rapport 2018 R10825. Utrecht, 15 augustus 2018.
21. Beleidsregel PFAS Noord-Holland, Provinciaal Blad nr. 7634 van 20 november 2019.
22. Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. IenW, 1 december 2019.
23. Beleidsregels PFAS gemeente Aalsmeer, Aalsmeer, 26 januari 2018.
24. Beleidsregels PFAS gemeente Amstelveen, Amstelveen, 2 augustus 2018.
25. Beleidsregel PFOS en PFOA gemeente Amsterdam, Amsterdam, 6 augustus 2018.
26. Beleidsregel PFOS en PFOA gemeente Haarlemmermeer, Haarlemmermeer, 15 januari 2019.
27. Handreiking aanpak asbestincidenten. Instituut Fysieke Veiligheid, Arnhem, 12 december 2016.

Nota Bodembeheer Regio Amstelland-Meerlanden

Beleidskader voor grond- en baggerverzet

BIJLAGEN

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

DEEL 3

BIJLAGEN

Bijlage 1 Risico's gebiedsspecifiek beleid
Bijlage 2 De bodemfunctiekaart
Bijlage 2A Gevoelige gebieden
Bijlage 3 De bodemkwaliteitskaart
3A Zonekaart
3B Bodemkwaliteitskaart (gemiddelde, 3 dieptetrajecten)
3C Ontgravingskaart (P80, 3 dieptetrajecten)
3D Toepassingskaart (3 dieptetrajecten)
Bijlage 4 Lijst met uitgesloten locaties (puntbronnen), incl. kaart
Bijlage 5 Berekende statistische kentallen
Bijlage 6 Aardkundige waarden
Bijlage 7 Achtergronden toepassen baggerspecie
Bijlage 8 Asbest
Bijlage 9 Zienswijzen

Bijlage 1
Risico's gebiedsspecifiek beleid

Risico's bij gebiedsspecifiek beleid

In het gebiedsspecifieke kader worden er 7 bodemfuncties onderscheiden, met elk een bepaald beschermingsniveau. Deze bescherming wordt voor humane risico's bepaald door het feit of er veel of weinig bodemcontact is. Bij veel bodemcontact moet de concentratie aan stoffen lager zijn dan wanneer er weinig bodemcontact is. Bij ecologische risico's wordt het beschermingsniveau bepaald door het feit of de verontreiniging invloed heeft op het ecosysteem. Er kan gekozen worden voor een hoog, gemiddeld of laag ecologisch beschermingsniveau. Ook speelt de mate van doorvergiftiging een rol (Lit. 5 en 6).
Per zone is bekeken voor welke bodemfuncties welk beschermingsniveau vereist is om humane en ecologische risico's te beperken of te voorkomen (zie Tabel B1.1).

Tabel B1.1 Beschermingsniveau's per bodemfunctie

Zone	bodemfunctie	Humaan Mate bodem-contact	Humaan Mate gewas-consumptie	Ecologie Beschermings-niveau	Ecologie doorvergiftiging
1, 2 en 3	Wonen met tuin	veel	beperkt	gemiddeld	nvt
	Plaatsen waar kinderen spelen	veel	geen	gemiddeld	nvt
	Moestuinen/volkstuinen	veel	gemiddeld	gemiddeld	nvt
	Landbouw	veel	beperkt	hoog	gemiddeld
	Natuur	weinig	geen	hoog	hoog
	Groen met natuurwaarden	weinig	geen	matig	nvt
	Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie	weinig	geen	matig	nvt
4	Wonen met tuin	weinig	geen	matig	nvt
	Plaatsen waar kinderen spelen	weinig	geen	matig	nvt
	Natuur	weinig	geen	hoog	hoog
	Groen met natuurwaarden	weinig	geen	matig	nvt
	Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie	weinig	geen	matig	nvt
1A en 1B	Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie	weinig	geen	matig	nvt

Bij de keuze van een beschermingsniveau wordt er vanuit gegaan dat de bodem in de gebieden met een oudstedelijke, dichte bebouwing anders gebruikt wordt dan in de naoorlogse gebieden met grotere tuinen en moestuinen. In de eerstgenoemde gebieden is sprake van extensief gebruik van de tuin, er is weinig bodemcontact en er vindt geen gewasconsumptie uit eigen tuin plaats. Op plaatsen waar kinderen spelen is weinig bodemcontact omdat de kinderspeelplaatsen in deze gebieden vrijwel allemaal zijn afgedekt.

Berekeningen Risicotoolbox

Grond afkomstig van zones en/of dieptelagen met een klassificering 'industrie' mag volgens het *Besluit bodemkwaliteit* (onder voorwaarden) zonder onderzoek worden hergebruikt. Echter, wanneer de P95 boven de interventiewaarde ligt, bestaat er kans dat sterk verontreinigde grond wordt toegepast, wat mogelijk een humaan risico oplevert. In de toplaag en de diepe laag van zone 3 en 4 ligt het 95-percentiel voor een aantal stoffen (o.a. lood) boven de interventiewaarde. Voor de toplaag en diepe laag van zone 3 geldt dat het gemiddelde en de P80 op 'industrie' ligt, de grond komt hiermee evt. voor hergebruik in aanmerking zonder bodemonderzoek. Om te

onderzoeken voor welke bodemfuncties eventueel een humaan risico zou kunnen optreden wanneer deze grond vrij wordt toegepast, zijn berekeningen gedaan met de Risicotoolbox[1]. Zie Tabel B.1.2.
Bij de functies 'wonen met tuin', 'plaatsen waar kinderen spelen', 'landbouw' en 'moestuin/volkstuin' kan er sprake zijn van een humaan risico bij toepassing van grond uit deze zones. Daarom moet de grond voor een geplande toepassing op deze functies eerst worden onderzocht en getoetst aan de toepassingseis. Voor toepassing van deze grond op deze functies moet sowieso al een onderzoek worden gedaan, omdat het gemiddelde van de BKK-zone (industrie) niet voldoet aan de toepassingseis van deze bodemfunctie (AW en wonen).

Er kunnen tevens ecologische risico's optreden bij toepassen van industriegrond uit zone 3. Deze worden voor bovengenoemde bodemfuncties al beperkt door geen grondverzet zonder onderzoek te laten plaatsvinden. Voor de bodemfuncties 'groen met natuurwaarden', 'natuur', en 'ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie' zijn ecologische risico's ook niet uit te sluiten, maar deze zijn niet onaanvaardbaar. Het gaat immers om bestaande verontreinigingen die nu ook al in het gebied aanwezig zijn. Voor aanvoer van grond moet voldaan worden aan de toepassingseisen.

Tabel B.1.2 Risicobeoordelingen bij verschillende bodemfuncties op basis van P95 (biobeschikbaarheid lood 0,74, standaardbodem (h=10, l=25), pH=6,5, (getallen geven risico-index aan, getal > 1 betekent dat er sprake is van risico's)

Bodemfunctie	**Humane risico's (LOOD)**		**Ecologische risico's**		
	Zone			**Zone**	
	3 top	**3 diep**	**Stof**	**3 top**	**3 diep**
Wonen met tuin	2,04	2,22	Kobalt	geen	1,11
Plaatsen waar kinderen spelen	1,5	1,63	Koper	4,13	4,11
Moestuin/volkstuin	4,65	5,05	Lood	2,6	2,83
			Nikkel	1,87	2,1
			Zink	5,67	6,02
			Som-PAK	5,29	6,62
			Min. olie	3,96	4,94
Landbouw	2,04	2,22	Cadmium	1,5	1,42
Groen met natuurwaarden	geen	geen	Kobalt	geen	1,11
			Koper	4,13	4,11
			Lood	2,6	2,83
			Kwik	1,69	1,81
			Nikkel	1,87	2,1
			Zink	5,67	6,02
			Som-PAK	5,29	6,62
			Min. olie	3,96	4,94
Natuur	geen	geen	Cadmium	3	2,83
			Kobalt	geen	2,6
			Koper	5,58	5,55
			Lood	10,9	11,9
			Kwik	9,33	10
			Nikkel	2,09	2,34
			Zink	8,1	8,59
			Som-PAK	24	30
			Min. olie	3,96	4,94
Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie	geen	geen	Koper	1,17	1,17
			Lood	1,01	1,1
			Zink	1,58	1,67
			Som-PAK	geen	1,13
			Min. olie	1,5	1,88

[1] Risicotoolbox bodem: Instrument voor de toetsing van bodemkwaliteit en risico's. Deze toetsing maakt onderdeel uit van het gebiedsspecifieke spoor van het bodembeleid. Zie www.risicotoolboxbodem.nl.

Bijlage 2
De bodemfunctiekaart

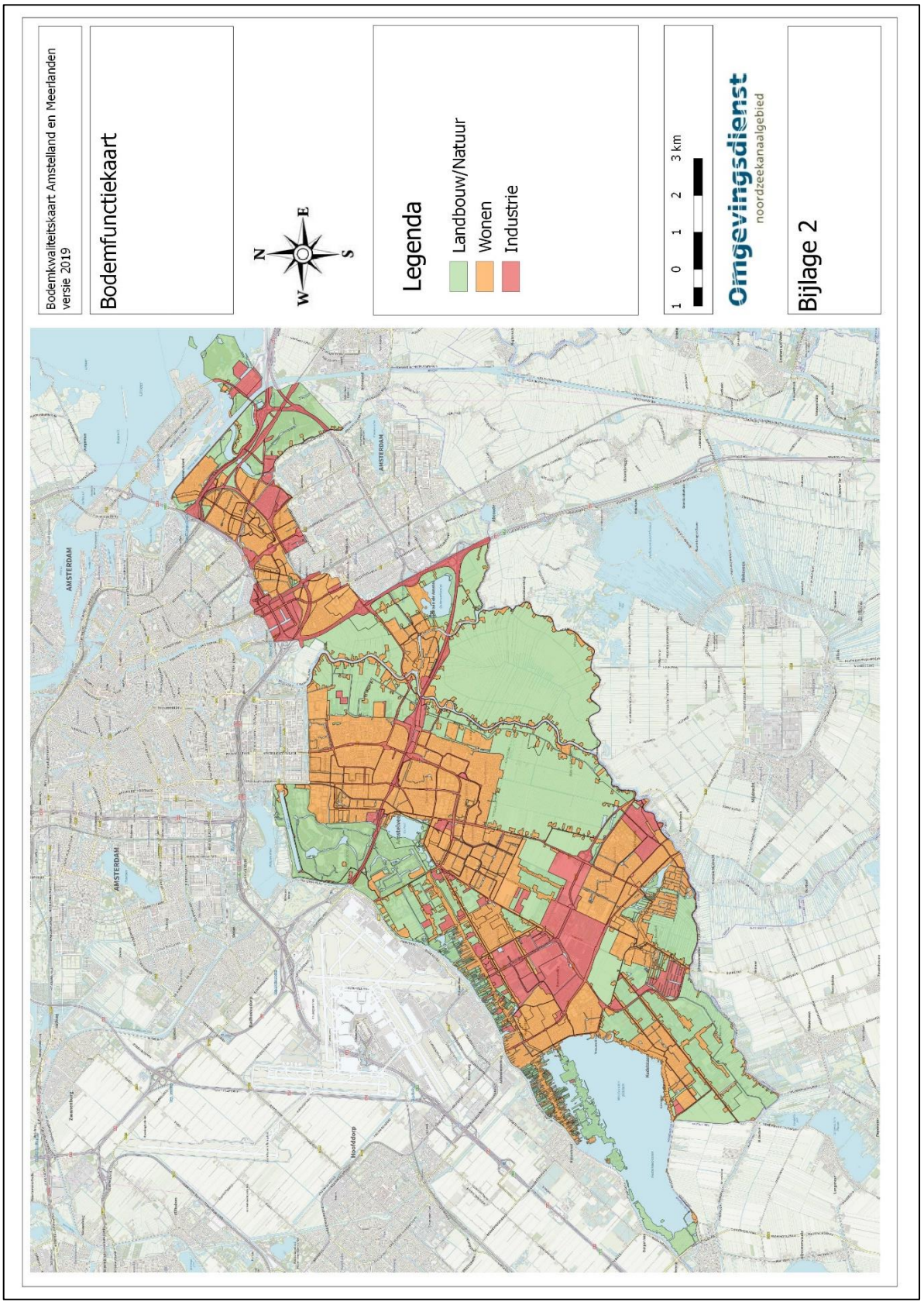
De bodemfunctiekaart speelt een rol bij het toepassen van grond. Bodemfunctie en bodemkwaliteit bepalen de toepassingseis in dit kader, de strengste van deze twee is bepalend voor de toepassingseis.
Sommige gebieden in de bodemfunctiekaart zijn ingedeeld onder Landbouw/Natuur vanwege de kwetsbaarheid voor bodemverontreiniging. Bijvoorbeeld het landelijk gebied (veenweidegebied, polders) is op de bodemfunctiekaart aangeduid als Landbouw/Natuur. Maar ook andere gebieden waarin eventuele bodemverontreiniging risico's kan opleveren voor mensen, dieren of gewassen zijn aangeduid als Landbouw/Natuur, zoals bijvoorbeeld de kassengebieden, de volkstuin- en schooltuincomplexen en ecologisch waardevolle gebieden.
De consequentie hiervan is dat in het generieke kader de kwaliteit van aan te brengen grond moet voldoen aan de Achtergrondwaarde. Omdat de bodemkwaliteit in deze gebieden over het algemeen voldoet aan de Achtergrondwaarde (stand-still principe) heeft dit geen ingrijpende gevolgen voor het grondverzet. In een derde deel van deze gebieden zijn er te weinig gegevens om de bodemkwaliteit vast te stellen.
De betreffende gebieden zijn weergegeven in Tabel B2.1.

De functieklassen wonen en industrie

Er is voor gekozen om binnen de regio alle gebieden met woondoeleinden (inclusief de boerenerven) in te delen in de functieklasse Wonen, ook al is er soms sprake van weinig bodemcontact door de mens (bij wonen zonder tuin). Stadsparken en sportvelden vallen ook onder wonen, behalve als ze ecologisch waardevol zijn of vallen binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland (NNN) genoemd of Groene As.
Bedrijventerreinen, rijks- en hoofdverkeerswegen en de bodem onder spoorwegen en rangeerterreinen, inclusief bermen, zijn ingedeeld onder Industrie. Overige infrastructuur is vanwege het detailniveau niet op de kaart ingetekend, maar valt eveneens onder de bodemfunctieklasse Industrie.

Tabel B2.1 Gevoelige gebieden

Gemeente/ dorp	Zone	Bodemkwali-teitsklasse	Gebruik
Amstelveen	1	AW	Schooltuinen Bankrasflora, Middenhoven, Amstelflora en Akkerbloem Volkstuincomplex De Duiker, Langs de Akker en Nesserlaan Amsterdamse Bos Landelijk gebied (Bovenkerkerpolder, Legmeerpolder, Middelpolder onder Amstelveen, Nes a/d Amstel)
	4	>Industrie	Oever Ringvaart Haarlermmermeer (Amsterdamse Bos), stukje bij rotonde Colijnweg-Schipholweg (Amsterdamse Bos)
	Te weinig	-	Landelijk gebied (Middelpolder)
Ouder-Amstel	2	Wonen	Landelijk gebied Duivendrecht
	3	Industrie	Volkstuin Natuurgenot, De Federatie en Nieuw Vredelust
	Te weinig	-	Landelijk gebied Ouderkerk aan de Amstel (Groot-Duivendrechtse polder, Klein-Duivendrechtse polder, polder De Nieuwe Bullewijk Landelijk gebied (Polder de Ronde Hoep, Holendrechter- en Bullewijkerpolder) Groengebied rondom De Poel Groengebied rondom Ouderkerkerplas
Diemen	1	AW	Buurtmoestuin Sweetgrass in de Polder Diemerbos Landelijk gebied (Overdiemen, Gemeenschapspolder, Overdiemerpolder, Stammerdijk) Penbos Natuurpark Spoorzicht
	3	Industrie	Buurtmoestuin de Prinses op de Erwt en de Harmonie Volkstuin Ontspanning na Arbeid (ONA)
	Te weinig	-	Landelijk gebied (Diemerpolder, deel Overdiemerpolder, PEN-eiland)
	gesaneerd	leeflaag	Diemerpolder
Aalsmeer	1	AW	Schinkelbos Landelijk gebied (Schinkelpolder)
	3	Industrie	Landelijk gebied (eilandjes in Westeinderplassen en ten noorden van de Uiterweg) Kassengebied Eilandjes Molenpoel en bij Oosteinderweg
Uithoorn	1	AW	Kassengebied en landelijk gebied Kudelstaart
	2	Wonen	Landelijk gebied (Meerwijk, De Banken, Noorder Legmeer- en Thamerpolder
	3	Industrie	Landelijk veenweidegebied De Kwakel Landelijk gebied (Uithoornsche polder) Eilandjes in Zijdelmeer Volkstuin Achter de Vuurlijn (De Kwakel)


Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019
Bodemfunctiekaart
N
E
S
W
Legenda
Landbouw/Natuur
Wonen
Industrie
1 0 1 2 3 km
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied
Bijlage 2
AMSTERDAM
AMSTERDAM
AMSTERDAM
Hoofddorp

Bijlage 3
De bodemkwaliteitskaart

Voorwaarden voor gebruik van de bodemkwaliteitskaart

Aan het gebruik van een bodemkwaliteitskaart als milieuhygiënische verklaring voor de kwaliteit van de grond is een aantal voorwaarden verbonden. Deze luiden als volgt:

- De bodemkwaliteitskaart moet zijn opgesteld overeenkomstig de *Richtlijn bodemkwaliteitskaarten*, sept. 2007 en wijziging per 1-4-2011 [Lit. 4];
- De locatie van herkomst moet onderdeel uitmaken van de bodemkwaliteitskaart;
- De ontgravingsdiepte moet in overeenstemming zijn met de laagdikte die door de bodemkwaliteitskaart wordt beschreven;
- Als de partij grond/baggerspecie ook is voorzien van een geldig ander bewijsmiddel (partijkeuring, erkende kwaliteitsverklaring) dan geldt dat andere bewijsmiddel als milieuhygiënische verklaring, omdat deze een directere uitspraak doet over de kwaliteit van de betreffende partij grond of baggerspecie.
- Als de 95-percentielwaarde van de zone van herkomst groter is dan de Interventiewaarde, moet via invoer van de 95-percentielwaarde in de risicotoolbox zijn vastgesteld dat op de locatie van toepassing bij die 95-percentielwaarde geen overschrijding van het saneringscriterium plaatsvindt. Is dat wel het geval dan moet de toe te passen grond een aanvullend onderzoek ondergaan.
- Wanneer tijdens de uitvoering afwijkingen worden geconstateerd door onvoorziene omstandigheden, waardoor alsnog sprake is van een verdachte locatie (bijvoorbeeld als gevolg van activiteiten of waarnemingen) is de bodemkwaliteitskaart niet van toepassing en moet alsnog aanvullend onderzoek worden gedaan.

De bodemkwaliteitskaart is opgesteld volgens de acht stappen in de *Richtlijn Bodemkwaliteitskaarten* (sept 2007). De stappen zijn niet precies zo genoemd in deze Nota, maar zijn wel gebruikt in het proces.

Voorbereiding en bewerking data

Ter voorbereiding van de data zijn de bodemonderzoeken, die zijn uitgevoerd sinds 2013, ingevoerd in het bodemGIS Nazca. Met deze nieuwe gegevens, inclusief de oude gegevens vanaf 1999 (die er alleen in kunnen blijven als geen veranderingen zijn opgetreden), zijn de berekeningen van gehalten opnieuw uitgevoerd. Hiervoor is de data eerst bewerkt volgens de hieronder beschreven stappen:

- Gegevens van locatiespecifieke verontreinigingen, zoals bijvoorbeeld minerale olieverontreinigingen bij een tankstation, zijn niet meegenomen aangezien zij geen beeld geven van de algemene diffuse bodemkwaliteit in dat gebied;
- Gegevens van nadere onderzoeken, saneringsonderzoeken, tankonderzoeken, saneringsevaluaties en monitoringen zijn buiten beschouwing gelaten, omdat dit onderzoeken zijn die zich concentreren op een locatiespecifieke verontreiniging en ze niet de diffuse achtergrondwaarde vertegenwoordigen;
- Alle geschikte gegevens zijn per zone onderverdeeld in drie bodemlagen, namelijk de toplaag (maaiveld – 0,5 m-mv), dieptelaag (0,5 – 2,0 m-mv) en de laag dieper dan 2 meter (>2,0 m-mv);
- Gehalten beneden de detectielimiet zijn vervangen door een bruikbaar gehalte bestaande uit de detectielimiet x 0,7;
- Oude gegevens, van vóór 2013 zijn in principe niet meegenomen in de berekeningen. Deze gegevens zijn zo oud dat ze geen betrouwbaar beeld meer geven. Alleen op enkele plekken, waar geen nieuwere gegevens van de bodemkwaliteit beschikbaar zijn en er geen bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden is data ouder dan 2013 nog gebruikt;
- De gegevens zijn weergegeven op kaart. Van alle geschikt bevonden monsters zijn de coördinaten bepaald en zijn de analyses getoetst aan de Achtergrondwaarden en de Maximale Waarden voor de kwaliteitsklassen Wonen en Industrie.

Indeling in deelgebieden

Om een gebied in te delen in bodemkwaliteitszones wordt gekeken naar enkele criteria die de bodemkwaliteit in een gebied bepalen en duidelijk verschillen van andere gebieden of wijken in de stad. Voor de regio Amstelland en Meerlanden zijn deze criteria:

- Bodemopbouw (o.a. wel of niet opgehoogd);
- Ophooggeschiedenis;
- Gebruik van de bodem (wonen, industrie, landelijk gebied).

Om te toetsen of de zones van de vorige BKK nog juist zijn, zijn getoetste bodemonderzoeken bekeken om te zien of er gebieden binnen een zone waren met duidelijk hogere of lagere gehalten. In enkele gevallen leidde dat tot een aanpassing van de zone-grens of afsplitsing van een deel van een zone. De indeling in deelgebieden is, behalve op de kaart, ook weergegeven in tabellen in Bijlage 3A.

Bodemkwaliteitsklassen per zone

Met behulp van de oude (aangepaste) bodemkwaliteitskaarten zijn berekeningen gemaakt van de achtergrondgehalten per deelgebied om de bodemkwaliteit met de nieuwste data te bepalen. Per bodemlaag en zone zijn berekeningen gedaan voor de volgende stoffen: metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink), PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen), PCB's (som 7) en minerale olie. De uitkomsten zijn getoetst aan de Achtergrondwaarden en de Maximale Waarden voor de kwaliteitsklassen Wonen en Industrie. De volgende statistische parameters zijn bepaald: gemiddelde, 5-, 25-, 50-, 75-, 80- en 95-percentielwaarde, heterogeniteitsindex, laagste waarde, hoogste waarde en aantal waarnemingen.
De waarden zijn omgerekend naar standaardbodem (25% lutum en 10% humus) om de resultaten van verschillende bodems en zones onderling vergelijkbaar te maken. De resultaten bleken in sommige gevallen af te wijken van eerdere bodemkwaliteitskaarten. Zones met vergelijkbare kwaliteit zijn samengevoegd, waardoor 4 bodemkwaliteitszones ontstonden, waarvan bovenstaande statistische parameters zijn bepaald. De uitkomst (eindoordeel) van deze toetsing is weergegeven in Tabel B3.1. De uitkomst van deze tabel heeft als basis gediend voor het bepalen of gebiedsspecifiek beleid nuttig kan zijn.
Uit de kaarten blijkt dat meer dan de helft van de regio in zone 1 valt en dus schoon is (de grond voldoet aan de Achtergrondwaarde). Echter, een kwart van het gebied is niet gezoneerd (te weinig gegevens of infrastructuur). In zone 2, met kwaliteit Wonen, voldoet ruim een derde van het grondgebied niet aan de bodemfunctie Landbouw/Natuur. Dit betreft het landelijk gebied van de Duivendrechtse Polder en delen van het landelijk gebied in Uithoorn (Meerwijk, De Banken, Noorder Legmeer- en Thamerpolder).
Het grootste deel van zone 3 voldoet niet aan de bodemfunctie, meer dan driekwart van het gebied heeft de bodemfunctie Landbouw/Natuur of Wonen. Het betreft hier onder andere enkele woonwijken in De Kwakel, delen van Ouderkerk aan de Amstel, de oudere woonwijken van Amstelveen en Diemen, de volkstuinparken in Ouder-Amstel en de eilandjes in de Westeinderplassen.

Tabel B3.1 Eindoordeel bodemkwaliteitszones (toplaag (mv tot 0,5 m-mv), diepe laag (0,5 tot 2,0 m-mv) en oorspronkelijk maaiveld (dieper dan 2,0 m-mv)

Zone	Bodemfunctie-klassse	Kwaliteitsklasse ontvangende bodem (gemiddelde)	Kwaliteitsklasse bij ontgraven (80-percentiel, P80)	Toepassingseis	Mogelijkheden hergebruik (ontgravingskaart)*
1 (top en diep)	Landbouw/natuur	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde (overal toepasbaar)
	Wonen				
	Industrie				
1 (oorspr. maaiveld)	Landbouw/natuur	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring		77,6% niet bekend
	Wonen	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen	20,3% niet bekend
	Industrie	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen	2,1% niet bekend
2 (top en diep)	Landbouw/natuur	Wonen	Wonen	Achtergrondwaarde	31,6% voldoet niet aan functie
	Wonen	Wonen	Wonen	Wonen	68,4% voldoet aan functie
	Industrie				
2 (oorspr. maaiveld)	Landbouw/natuur	Industrie	Industrie	Achtergrondwaarde	10,5% voldoet aan functie
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring		
	Wonen	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	
		Industrie	Industrie	Wonen	
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen	
	Industrie	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	
		Industrie	Industrie	Industrie	25,4% voldoet niet aan functie
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen	64,1% niet bekend
3 (top en diep)	Landbouw/natuur	Industrie	Industrie	Achtergrondwaarde	87,1% voldoet niet aan functie
	Wonen	Industrie	Industrie	Wonen	
	Industrie	Industrie	Industrie	Industrie	12,9% voldoet aan functie
3 (oorspr. maaiveld)	Landbouw/natuur	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Niet toepasbaar
		Industrie	Industrie		
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring		
	Wonen	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	
		Industrie	Industrie	Wonen	
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen	
	Industrie	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	Achtergrondwaarde	
		Industrie	Industrie	Industrie	56,3% voldoet aan functie
		Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen	43,7% niet bekend
4 (top en diep)	Landbouw/natuur	>Industrie	>Industrie	AW	Niet toepasbaar
	Wonen	>Industrie	>Industrie	Wonen	
4 (oorspr. maaiveld)	Landbouw/natuur	Eerst NEN-onderzoek	Eerst partijkeuring	Nader te bepalen	Nader te bepalen
	Wonen				
1A en 1B	Industrie	Aanvankelijk Achtergrondwaarde, maar geb.specifiek beleid beinvloedt de kwaliteit		Industrie (geb.specifiek)	Gebiedsspecifieke mogelijkheden

* Grond afkomstig uit de betreffende zone (zie ontgravingskaart, Bijlage 3C en Bijlage 5 (op basis van P80) is volgens deze kolom in de eigen zone of elders toe te passen (bijv. zone 2 heeft kwaliteit wonen, het deel van het grondgebied van deze zone met de functie wonen kan deze kwaliteit grond ontvangen)).

Betrouwbaarheid en statistische kentallen

De *Richtlijn* schrijft voor dat, om een voldoende betrouwbaar beeld van de bodemkwaliteit van een gebied te hebben, de zones tenminste aan de volgende voorwaarden moeten voldoen:

- Van elke zone en bodemlaag moeten tenminste 20 meetgegevens bekend zijn. Van elk niet-aaneengesloten deel van een zone moeten tenminste 3 meetgegevens beschikbaar zijn;
- In elke zone moeten de gegevens voldoende verspreid liggen zodat, als een gebied in 20 gelijke vlakken wordt verdeeld, er in tenminste 10 vlakken één of meer waarnemingen zijn;
- Er zijn geen gebieden in een zone met duidelijk afwijkende gehalten of op- of aflopende gehalten.

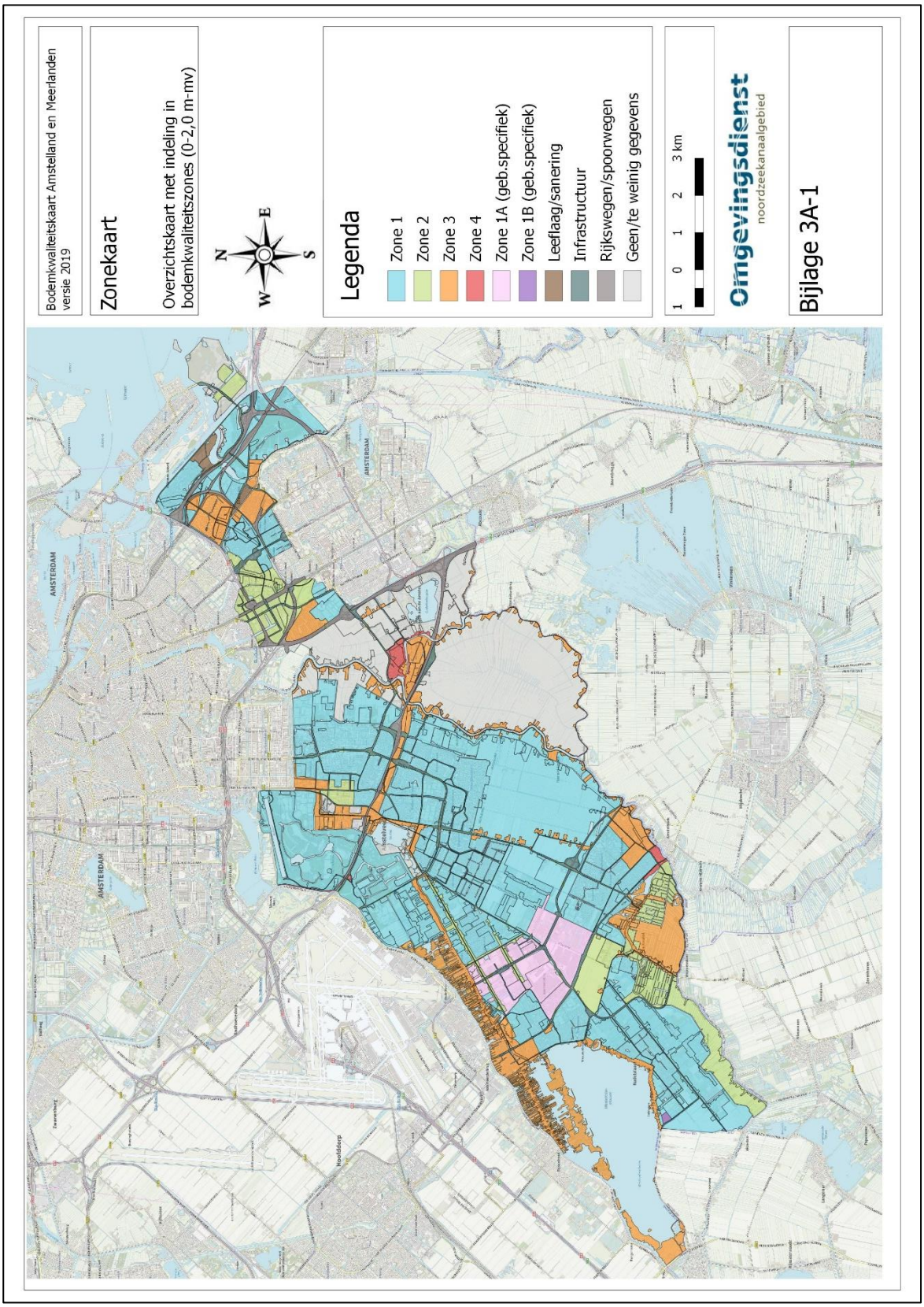
Van enkele gebieden is het nodig gebleken om aanvullende bodemonderzoeksgegevens te verzamelen. Dit is gebeurd door voornamelijk oudere bodemonderzoeken te selecteren van locaties waar geen bouwactiviteiten, of andere activiteiten in de bodem hebben plaatsgevonden.
In de zones waar sprake is van voldoende gegevens zijn deze ook voldoende gelijkmatig verspreid.

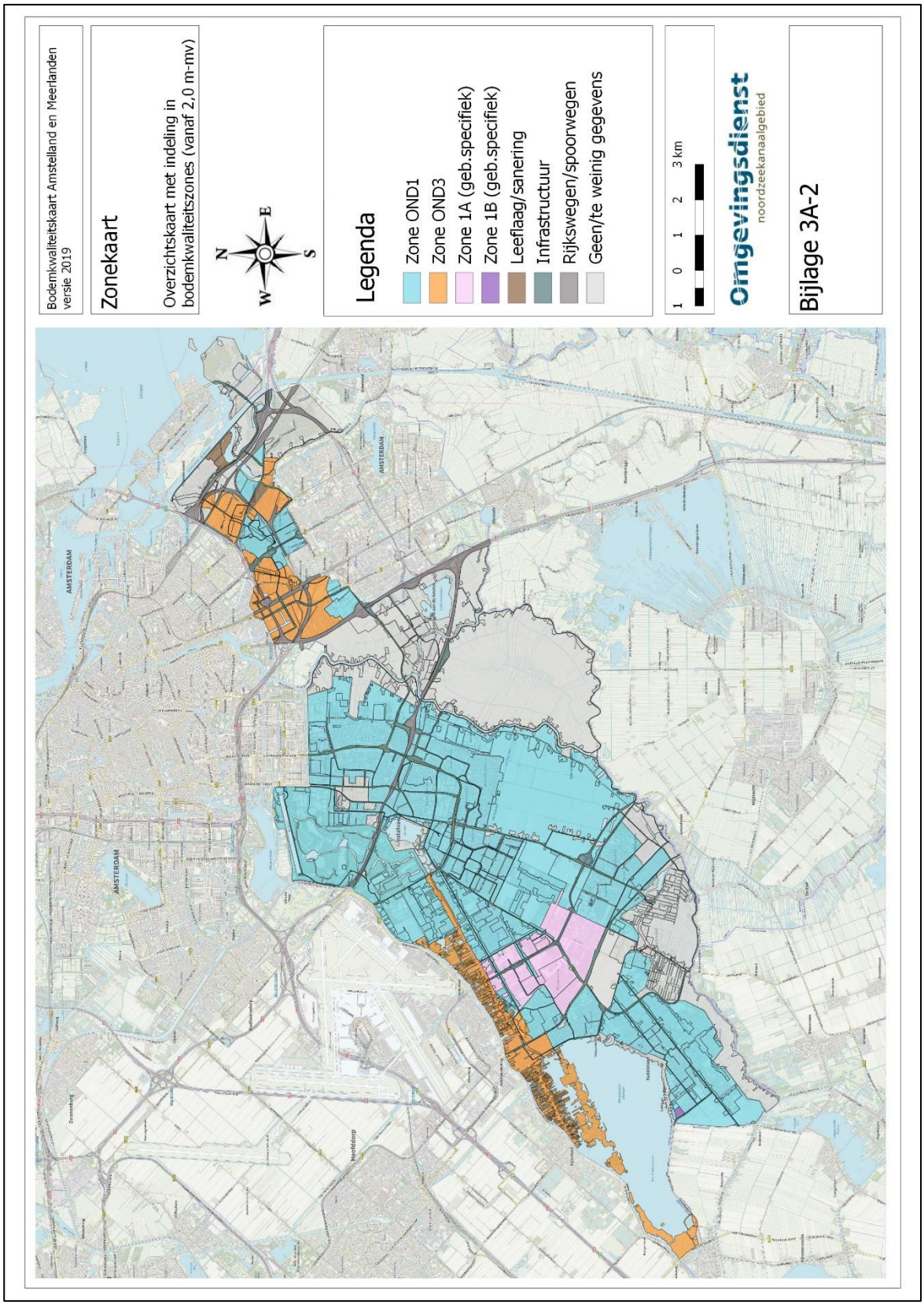
Ondanks het feit dat de indeling van zones zo is gekozen dat binnen een gebied een vergelijkbare bodemkwaliteit kan worden verwacht, is er binnen de zone toch een bepaalde mate van variabiliteit aanwezig. De meeste gehalten zullen rond het gemiddelde liggen, maar er zijn ook hoge en lage gehalten. De percentielwaarde, bijvoorbeeld het 80-percentiel (P80), geeft het getal aan waar 80% van de gehalten onder ligt.

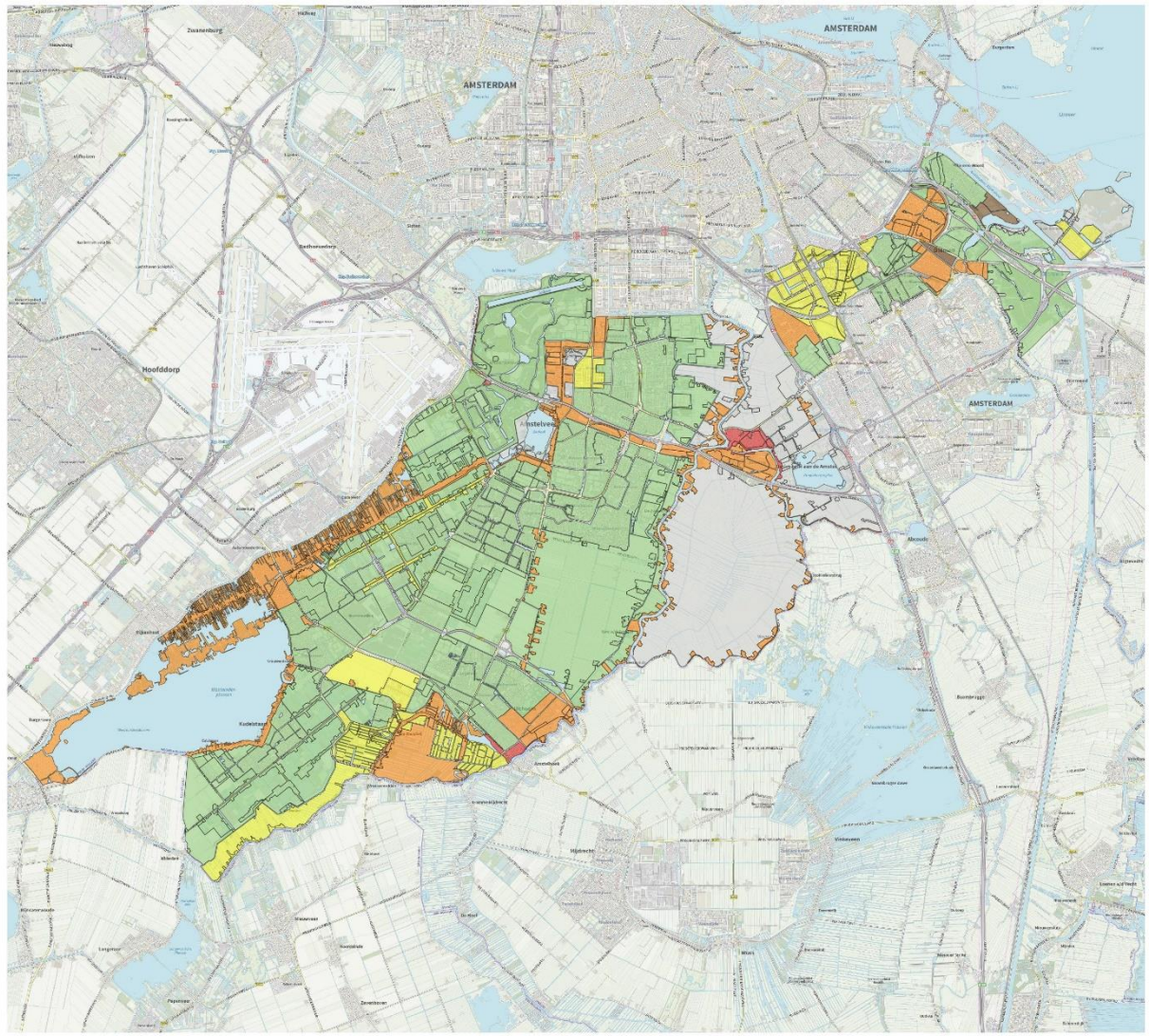
Bijlage 3A t/m 3D

Kaarten BKK

3A-1 Zonekaart (toplaag en diepe laag (tot 2,0 m-mv)
3A-2 Zonekaart oorspronkelijk maaiveld (vanaf 2,0 m-mv)
3B Bodemkwaliteitskaart op basis van gemiddelde per zone (3 dieptetrajecten)
3C Ontgravingskaart op basis van 80-percentielwaarde (3 dieptetrajecten)
3D Toepassingskaart (3 dieptetrajecten)


Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019
Zonekaart
Overzichtskaart met indeling in bodemkwaliteitszones (0-2,0 m-mv)
N
E
W
S
Legenda
Zone 1
Zone 2
Zone 3
Zone 4
Zone 1A (geb.specifiek)
Zone 1B (geb.specifiek)
Leeflaag/sanering
Infrastructuur
Rijkswegen/spoorwegen
Geen/te weinig gegevens
1 0 1 2 3 km
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied
Bijlage 3A-1
AMSTERDAM
Hoofddorp


Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019
Zonekaart
Overzichtskaart met indeling in bodemkwaliteitszones (vanaf 2,0 m-mv)
N
E
W
S
Legenda
Zone OND1
Zone OND3
Zone 1A (geb.specifiek)
Zone 1B (geb.specifiek)
Leeflaag/sanering
Infrastructuur
Rijkswegen/spoorwegen
Geen/te weinig gegevens
1 0 1 2 3 km
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied
Bijlage 3A-2
AMSTERDAM
Hoofddorp



Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019

Bodemkwaliteitskaart

Overzichtskaart met kwaliteit van de toplaag (van 0 m-mv tot 0,5 m-mv)

N
W E
S

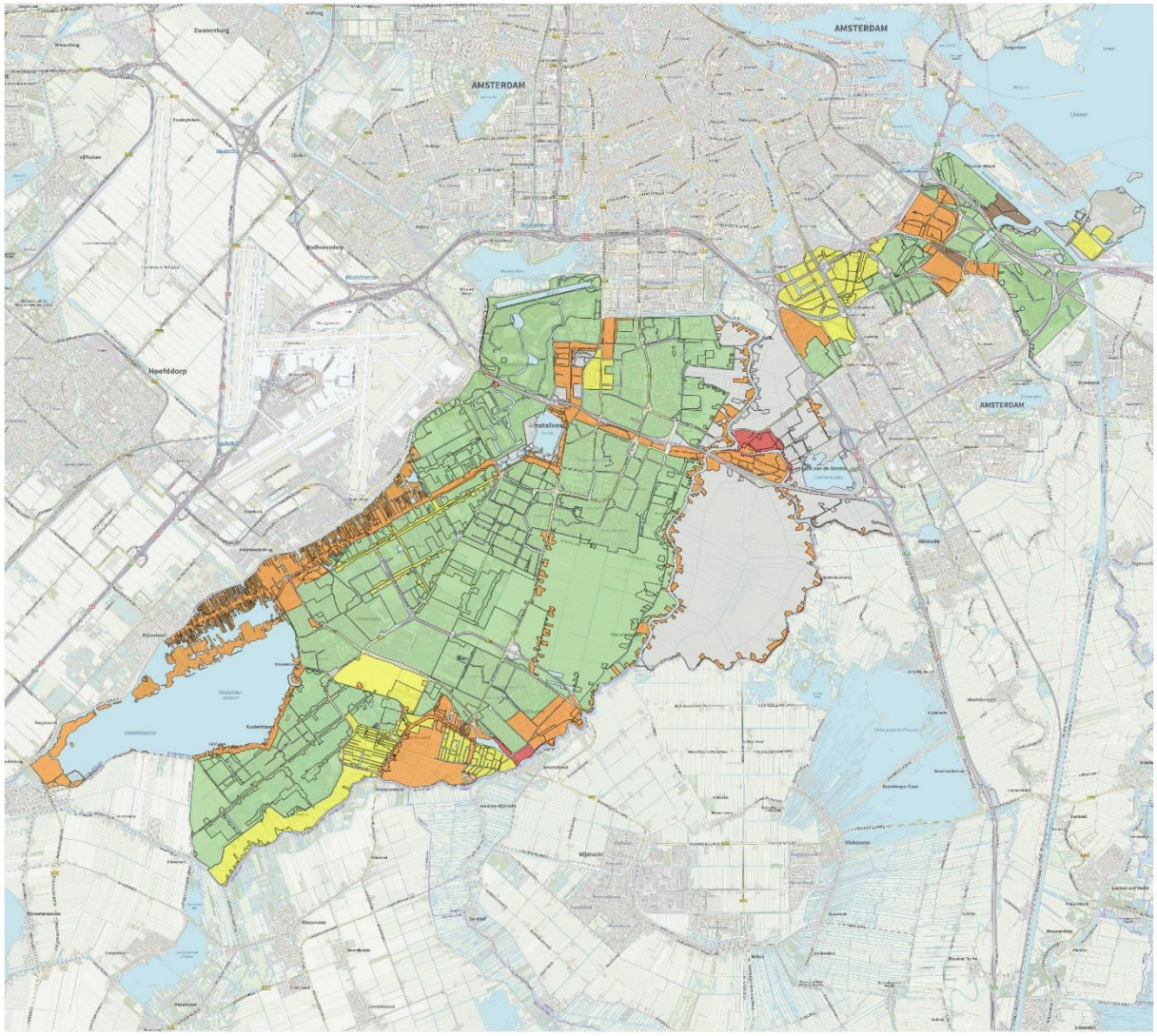
Legenda

- Achtergrondwaarde
- Wonen
- Industrie
- > Industrie
- Leeflaag/sanering
- Geen/te weinig gegevens

1 0 1 2 3 km

Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied

Bijlage 3B-1



Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019

Bodemkwaliteitskaart

Overzichtskaart met kwaliteit van de diepe laag (van 0,5 m-mv tot 2,0 m-mv)

N
W E
S

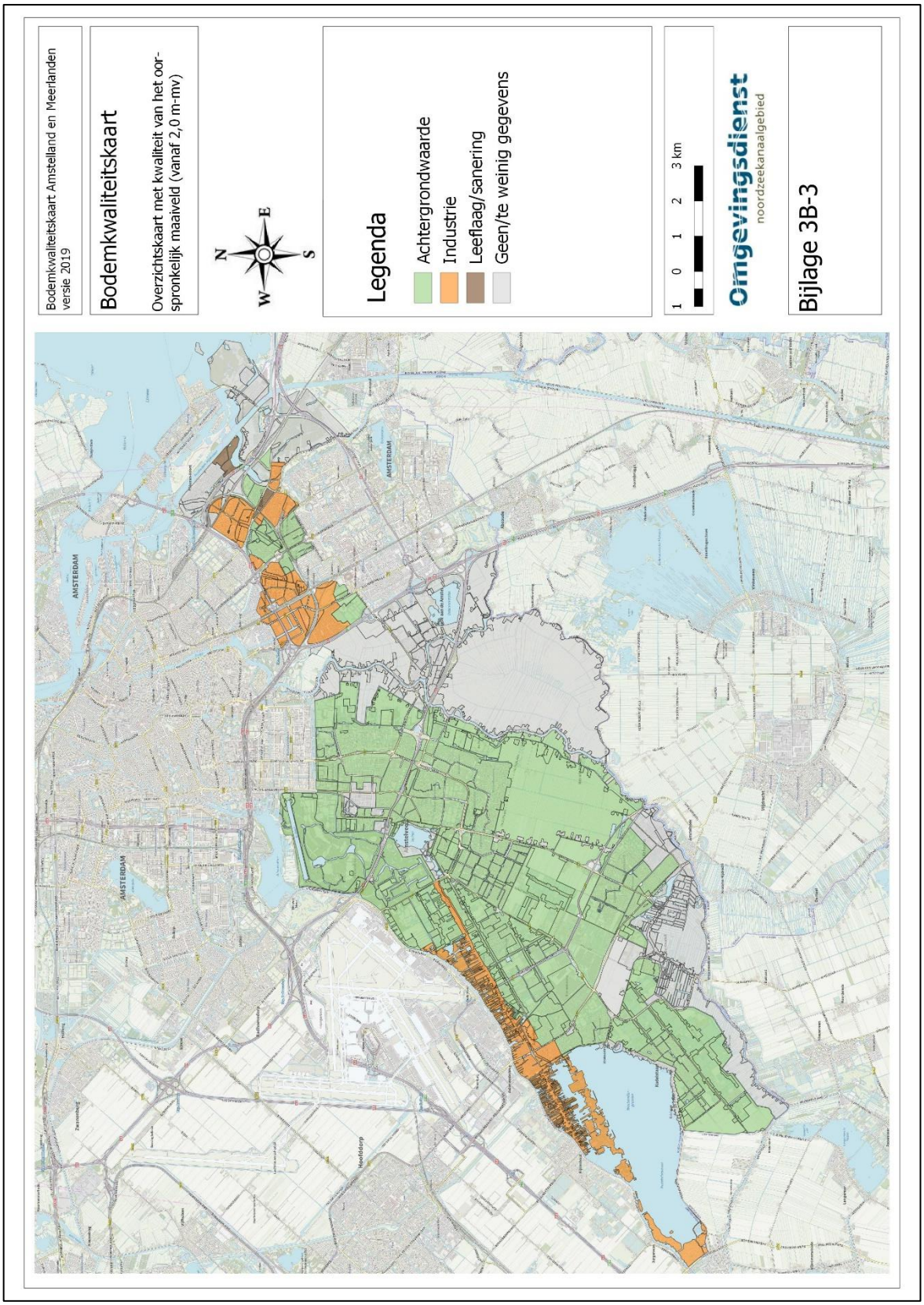
Legenda

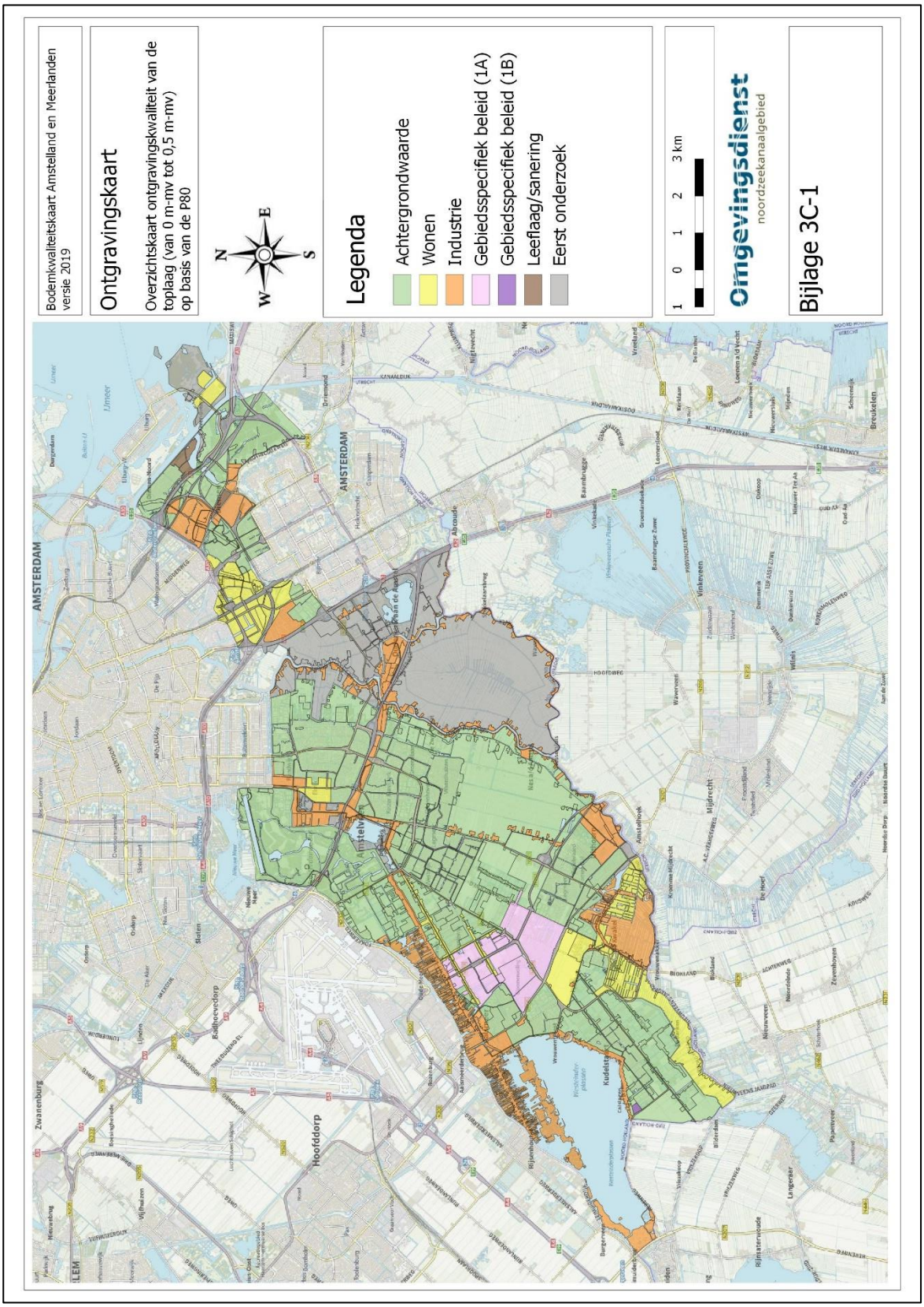
- Achtergrondwaarde
- Wonen
- Industrie
- > Industrie
- Leeflaag/sanering
- Geen/te weinig gegevens

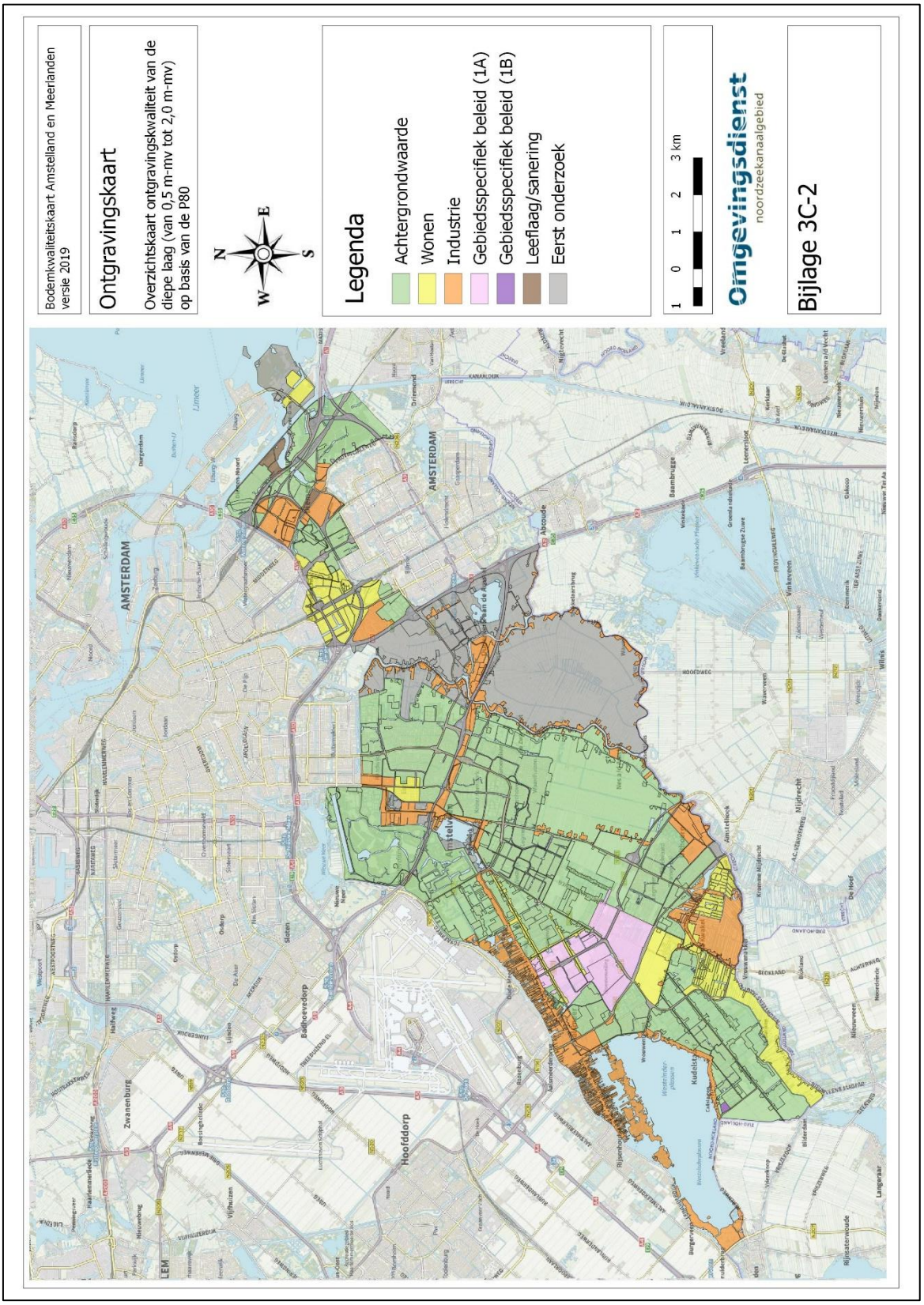
1 0 1 2 3 km

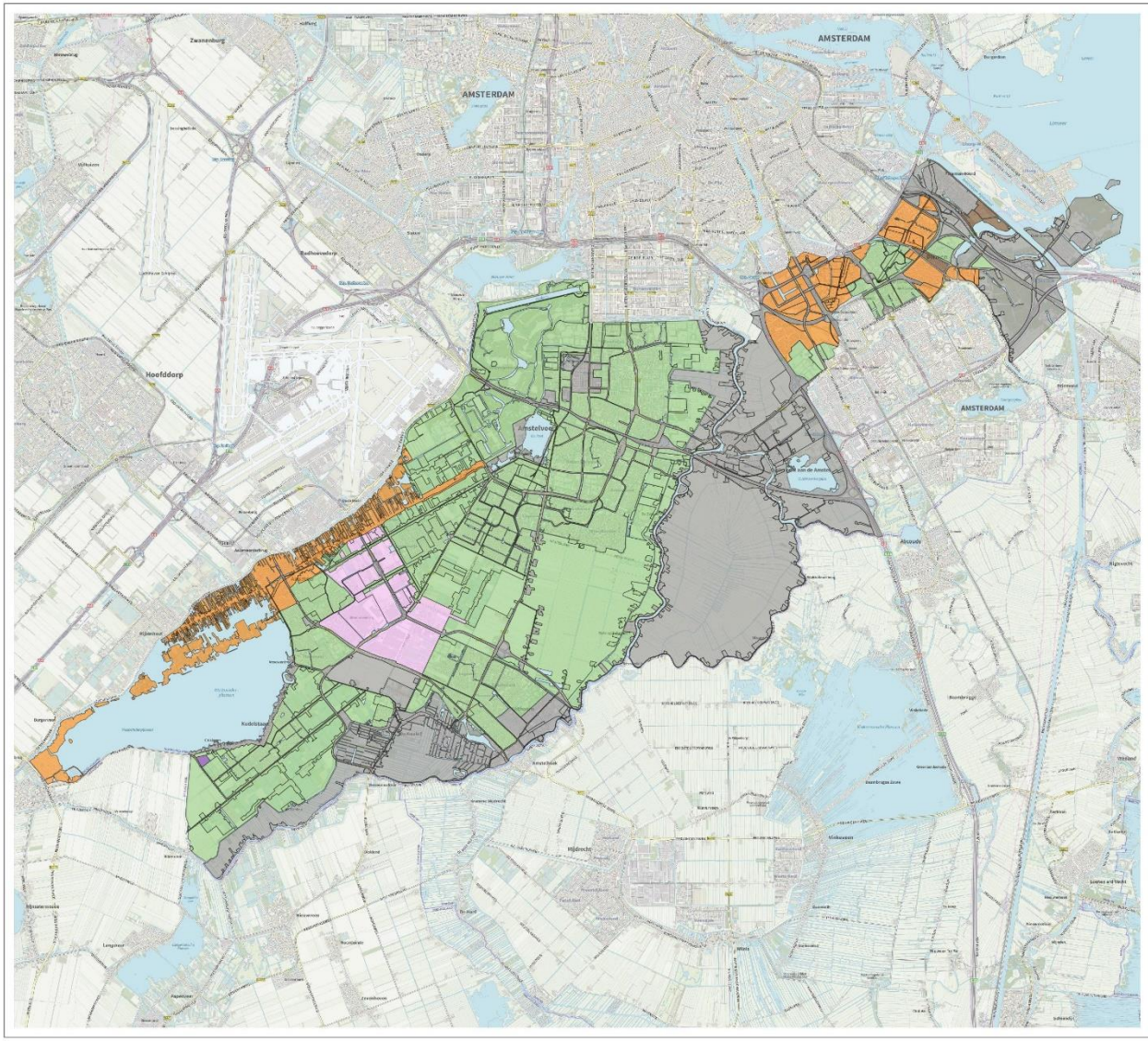
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

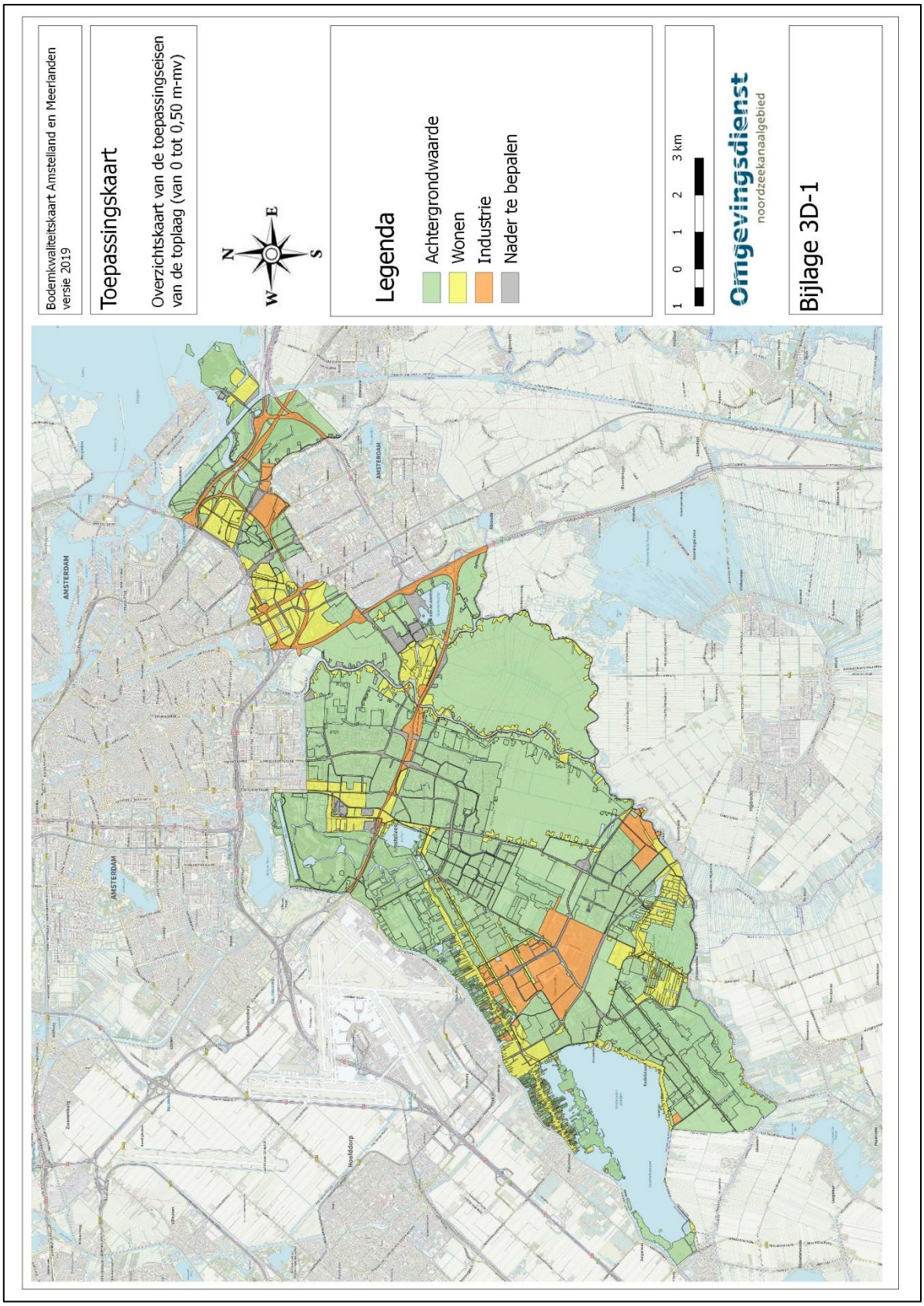
Bijlage 3B-2

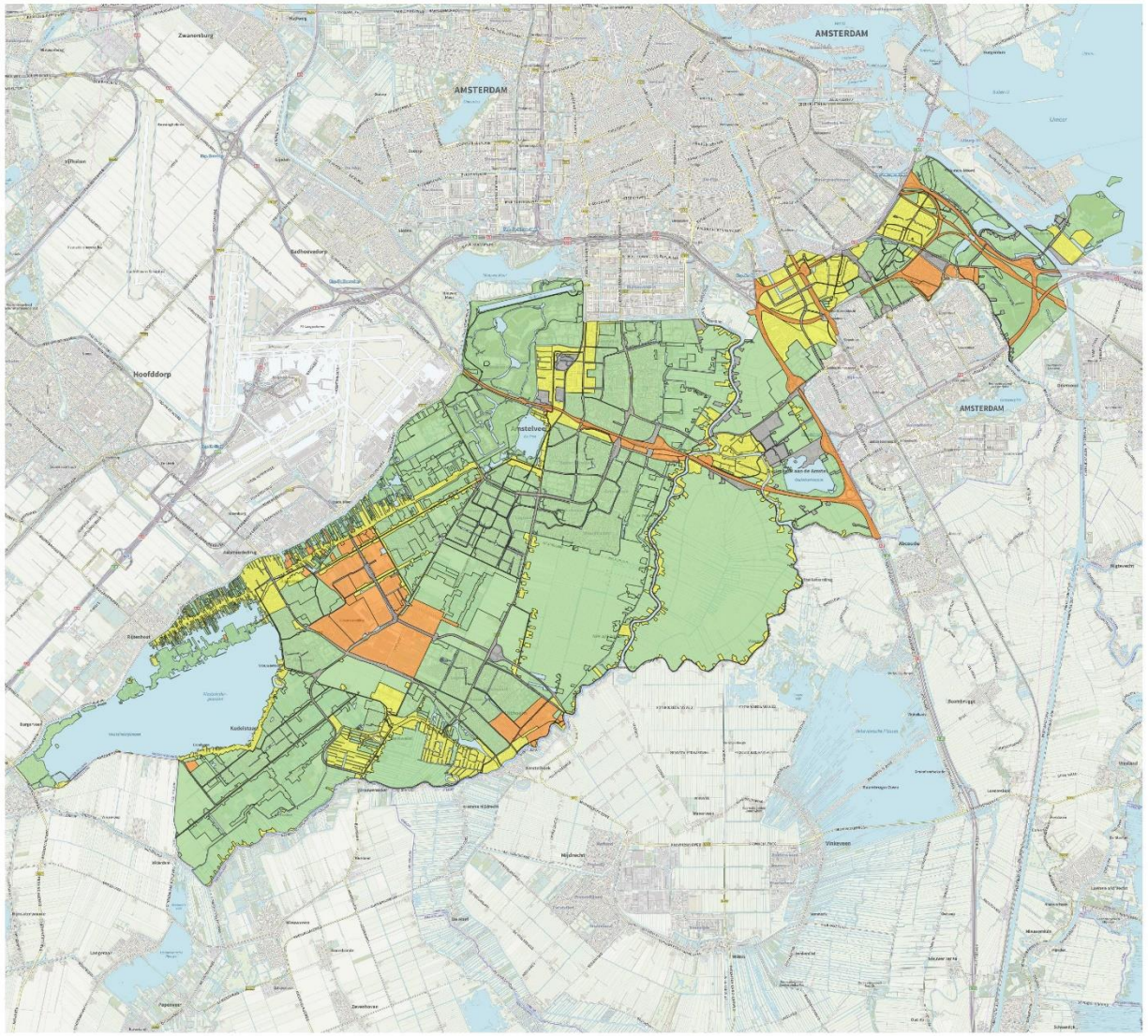

Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019
Bodemkwaliteitskaart
Overzichtskaart met kwaliteit van het oorspronkelijk maaiveld (vanaf 2,0 m-mv)
N
E
W
S
Legenda
Achtergrondwaarde
Industrie
Leeflaag/sanering
Geen/te weinig gegevens
1 0 1 2 3 km
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied
Bijlage 3B-3
AMSTERDAM
Hoofddorp


Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019
Ontgravingskaart
Overzichtskaart ontgravingskwaliteit van de toplaag (van 0 m-mv tot 0,5 m-mv) op basis van de P80
N
E
W
S
Legenda
Achtergrondwaarde
Wonen
Industrie
Gebiedsspecifiek beleid (1A)
Gebiedsspecifiek beleid (1B)
Leeflaag/sanering
Eerst onderzoek
1 0 1 2 3 km
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied
Bijlage 3C-1


Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019
Ontgravingskaart
Overzichtskaart ontgravingskwaliteit van de diepe laag (van 0,5 m-mv tot 2,0 m-mv) op basis van de P80
N
E
W
S
Legenda
Achtergrondwaarde
Wonen
Industrie
Gebiedsspecifiek beleid (1A)
Gebiedsspecifiek beleid (1B)
Leeflaag/sanering
Eerst onderzoek
1 0 1 2 3 km
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied
Bijlage 3C-2
AMSTERDAM
Hoofddorp
Zwanenburg
Badhoevedorp
Mijdrecht
Abcoude
LEM


AMSTERDAM
Zwanenburg
Hoofddorp
Amstelveen
Abcoude
Hilversum
Hijdrecht
Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019
Ontgravingskaart
Overzichtskaart ontgravingskwaliteit van het oorspronkelijk maaiveld (vanaf 2,0 m-mv) op basis van de P80
N
W
E
S
Legenda
Achtergrondwaarde
Industrie
Gebiedsspecifiek beleid (1A)
Gebiedsspecifiek beleid (1B)
Leeflaag/sanering
1 0 1 2 3 km
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied
Bijlage 3C-3


Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019
Toepassingskaart
Overzichtskaart van de toepassingseisen van de toplaag (van 0 tot 0,50 m-mv)
N
E
S
W
Legenda
Achtergrondwaarde
Wonen
Industrie
Nader te bepalen
1 0 1 2 3 km
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied
Bijlage 3D-1
AMSTERDAM
AMSTERDAM
AMSTERDAM
Hoofddorp



Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019

Toepassingskaart

Overzichtskaart van de toepassingseisen van de diepe laag (van 0,5 tot 2,0 m-mv)

N
W E
S

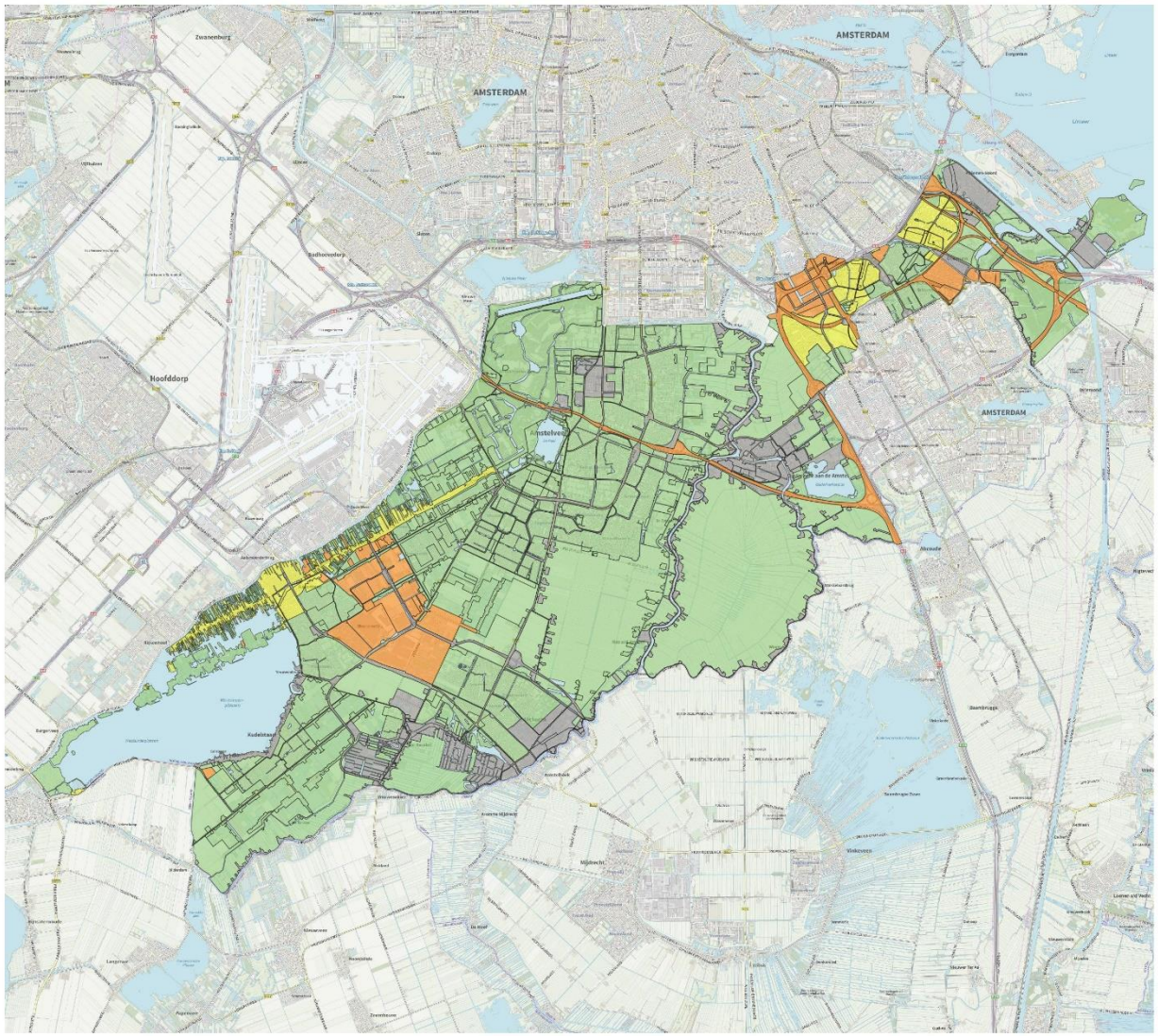
Legenda

- Achtergrondwaarde
- Wonen
- Industrie
- Nader te bepalen

1 0 1 2 3 km

Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied

Bijlage 3D-2



Bodemkwaliteitskaart Amstelland en Meerlanden versie 2019

Toepassingskaart

Overzichtskaart van de toepassingseisen van het oorspronkelijk maaiveld (vanaf 2,0 m-mv)

N
W E
S

Legenda

- Achtergrondwaarde
- Wonen
- Industrie
- Nader te bepalen

1 0 1 2 3 km

Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied

Bijlage 3D-3

Bijlage 4
Lijst en kaart met uitgesloten locaties
(Locatiespecifieke verontreinigingen)

Locatienaam	Rapportnummer
Aalsmeerderweg 509	T.13.7257
Aart van der Neerweg 1 -3	4604-90045
Achter het Kampje 2a	2012242
Ambachtenstraat 49 Ouderkerk aan de Amstel	BO 8227
Amsteldijk Zuid 198	1407G456
Amsteldijk Zuid 198	424
Amsterdamseweg 221	R13-B135
Amsterdamseweg 264	14020
Amsterdamseweg 342-348	NEAM141119
Amsterdamseweg 467	R15-B188
Amsterdamseweg 513	R13-B159
Boterdijk 33-35	142361
Bovenkerkerweg 83b	25175
Diemerpolderweg 2	proj. nr. 2009257/am/sh
Dr. Schaepmanlaan 5-7	21976
GPA deelgebied 7 (America)	079627748A
GPA deelgebied 9 (Azie	140945
Groenelaan 2	VWB00215
Heemraadschapslaan 20	14-2261-R01JV
Hoofdweg 76	120909
Iepenlaan 46&48	NEN.2015.0005
Industrieweg 15	13132-rap
Jac. P. Thijsselaan 9	MT.13208
Kostverlorenhof 2 e.o.	16HB0629
Kostverlorenkade 23-25	R17-B209
Kudelstaartseweg 100	B012254
Legmeerdijk 303 VBA Oost	T.13.7073
Loopveld 7 veld 18	P17-0337-010
Machineweg 25-27	271599
Mgr.dr. H. Poelslaan ong	21503
Mijnsherenweg 52	12046916
Molenweg 9 T/M 15 Amstelveen	NC803.0200/068G
Nieuwe Karselaan 38-42	A0587
Nijverheidsstraat 4-6	Aw89.006kt.rap.doc
Noordvork Deellocatie 3: Stommeerkade 35b Aalsmeer	11239-rapp1
Noordvork Deellocatie 6: Stommeerkade 35d	09217 rapp1
Oosteinderweg 248	13750
Oosteinderweg 248	R16-B518 (versie 2)
Oosteinderweg 60	R14-B132
Oostelijke Poeloevers (Handweg 71-119)	B15.6110/R6110/MV
Ouderkerkerlaan sportveld	RW1929-106-287/17-004.246
Overdiemerweg 35 (380 kV-station)	15J057.RAP006.FG.NL
Prinses Beatrixlaan 3	R12-B495
Prinses Beatrixlaan 3	R14-B532
Rijksweg A9 (Q8 zuidzijde)	1300402A

Locatienaam	Rapportnummer
Ringdijk BP 11	P13M0015
Uiterweg 139	0214MIL4228
Uiterweg 168	13.033.002
Uiterweg 89	0501601A
Verrijn Stuartweg 52 Acifitterrein	Project 2498
Visseringweg/Venserweg (vml. vuilstort)	20120889-02
Zonnestein 66	17HB0521v2
Zwarteweg 69-75	150106
Zwarteweg 77-77A	20041941/PVIA
Zwarteweg 77-77A	15HB0338

Bodemkwaliteitskaart regio Amstelland-Meerlanden versie 2019
Monsters/ onderzoeken die zijn uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart
Legenda
Monster met locatiespecifieke verontreiniging/ ongeschikt voor bodemkwaliteitskaart
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied
Bijlage 4
get: juni 2019
AMSTERDAM
Amstelveen
Hoofddorp
Uithoorn
Aalsmeer
Ouderkerk aan de Amstel
Diemen
Zwanenburg
Badhoevedorp
Vijfhuizen
Kudelstaart
De Kwakel
Abcoude
Vinkeveen
Nieuwkoop
Mijdrecht
Weesp
Loosdrechtse Plassen
Bruekelen
Schiphol
Ringvaart

Bijlage 5
Berekende statistische kentallen

Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden 2019

Generieke Maximale Waarden (in mg/kg)

Stoffen	AW	MW wonen	MW industrie	I-waarde bodem
Barium[2]				*920*
Cadmium	0,6	1,2	4,3	13
Cobalt	15	35	190	190
Koper	40	54	190	190
Kwik	0,15	0,83	4,8	36
Lood	50	210	530	530
Molybdeen	1,5	88	190	190
Nikkel	35	39	100	100
Zink	140	200	720	720
PAK	1,5	6,8	40	40
Minerale olie	190	190	500	5000
PCB (som7)	0,02	0,04	0,5	1

Kleurcodes	
	Voldoet aan Achtergrondwaarde (AW)
	Voldoet aan Maximale Waarde Wonen
	Voldoet aan Maximale Waarde Industrie
	Overschrijdt Maximale Waarde Industrie

Kleurcodes Heterogeniteitsindex (HI)		
	Index < 0,2	weinig heterogeniteit
	0,2 < Index < 0,5	beperkte heterogeniteit
	0,5 < Index < 0,7	heterogeniteit
	Index > 0,7	sterke heterogeniteit

Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden 2019

Berekende waarden bovengrond (0-0,50 m-mv) (in mg/kg)

Zone 1 **Toplaag (0 m-mv tot 0,5 m-mv)**							Bodemkwaliteitsklasse: AW				Lutum : 10,2% OS : 6,1%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	504	3,4	32	48	74	95	106	198	1201	89			
Cadmium	504	0,024	0,21	0,27	0,32	0,34	0,41	0,60	1,8	0,35	0,11	Nee	Nee
Cobalt	504	2,9	5,3	7,0	8,6	11	11	16	84	9,7	0,06	Nee	Nee
Koper	504	0,05	7,4	10	12	21	21	43	171	18	0,23	Nee	Nee
Kwik	504	0,029	0,06	0,07	0,09	0,14	0,16	0,48	24	0,26	0,09	Nee	Nee
Lood	504	1,1	14	16	23	42	48	136	407	38	0,25	Nee	Nee
Molybdeen	504	0,05	0,5	1	1,5	1,5	1,5	1,5	26	1,4	0,01	Nee	Nee
Nikkel	504	7,2	12	16	19	22	23	35	273	21	0,35	Nee	Nee
Zink	503	3,9	41	47	66	97	109	200	576	87	0,27	Nee	Nee
PAK	501	0,001	0,10	0,35	0,40	1	1,3	5,8	27	1,3	0,15	Nee	Nee
Minerale olie	499	2,3	20	58	100	175	175	285	1800	128	0,85	Nee	Nee
PCB (som7)	501	0,001	0,003	0,008	0,016	0,025	0,025	0,049	0,19	0,02	0,09	Nee	Nee

[2] De norm voor barium is tijdelijk ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 920 mg/kg d.s.

Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden 2019

Berekende waarden bovengrond (0-0,50 m-mv) (in mg/kg)

Zone 1A	**Toplaag (0 m-mv tot 0,5 m-mv) Bedrijventerreinen Aalsmeer, Amstelveen, Uithoorn**						Bodemkwaliteitsklasse: AW				Lutum : 12,5% OS : 7,5%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	53	25	40	56	72	101	109	227	385	92			
Cadmium	53	0,22	0,24	0,32	0,34	0,51	0,54	0,82	1,7	0,44	0,16	Nee	Nee
Cobalt	53	6,0	7,0	7,9	9,2	12	14	21	27	11	0,08	Nee	Nee
Koper	53	8,1	9,0	12	17	27	30	60	121	24	0,34	Nee	Nee
Kwik	53	0,05	0,06	0,07	0,09	0,15	0,15	0,24	0,40	0,12	0,04	Nee	Nee
Lood	53	14	15	24	45	68	70	98	263	50	0,17	Nee	Nee
Molybdeen	53	0,5	0,5	0,62	1,05	1,5	1,5	1,6	2,3	1,1	0,01	Nee	Nee
Nikkel	53	11	15	20	23	27	29	38	50	25	0,36	Nee	Nee
Zink	53	41	47	77	122	180	189	255	570	136	0,36	Nee	Nee
PAK	52	0,07	0,14	0,36	1,1	2,4	2,5	7,1	35	2,4	0,18	Nee	Nee
Minerale olie	53	13	21	29	50	100	100	175	528	75	0,50	Nee	Nee
PCB (som7)	51	0,002	0,005	0,006	0,011	0,021	0,025	0,04	0,33	0,021	0,08	Nee	Nee

Zone 1B	**Toplaag (0 m-mv tot 0,5 m-mv) Gronddepot Aalsmeer**						Bodemkwaliteitsklasse: AW				Lutum : 20% OS : 5,8%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	5	30	30	32	37	38	38	39	39	35			
Cadmium	5	0,38	0,38	0,40	0,42	0,45	0,46	0,52	0,54	0,44	0,04	Nee	Nee
Cobalt	5	6,3	6,4	6,9	7,4	8,3	8,5	9,2	9,49	7,7	0,02	Nee	Nee
Koper	5	14	14	16	16	17	17	17	17	16	0,02	Nee	Nee
Kwik	5	0,10	0,10	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,11	0,01	Nee	Nee
Lood	5	18	19	26	29	40	40	42	42	31	0,05	Nee	Nee
Molybdeen	5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	0,0	Nee	Nee
Nikkel	5	16	17	18	19	21	21	21	21	19	0,07	Nee	Nee
Zink	5	72	72	72	72	72	72	72	72	72	0,0	Nee	Nee
PAK	5	0,07	0,08	0,1	0,15	0,20	0,22	0,27	0,29	0,16	0,01	Nee	Nee
Minerale olie	5	26	26	27	49	54	63	91	100	51	0,21	Nee	Nee
PCB (som7)	5	0,006	0,006	0,007	0,007	0,012	0,014	0,022	0,025	0,011	0,03	Nee	Nee

Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden 2019

Berekende waarden bovengrond (0-0,50 m-mv) (in mg/kg)

Zone 2	**Toplaag (0 m-mv tot 0,5 m-mv)**						Bodemkwaliteitsklasse: Wonen				Lutum : 7,9% OS : 8,0%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	195	23	47	70	91	144	165	298	2541	133			
Cadmium	195	0,14	0,20	0,29	0,33	0,45	0,49	0,73	1,6	0,39	0,14	Nee	Nee
Cobalt	195	5,0	6,4	7,8	9,4	12	13	17	137	11	0,06	Nee	Nee
Koper	194	7,2	8,7	12	20	28	31	64	269	26	0,37	Nee	Nee
Kwik	195	0,04	0,06	0,07	0,14	0,22	0,24	0,58	1,6	0,20	0,11	Nee	Nee
Lood	195	2,8	14	20	36	66	80	179	2742	72	0,34	Nee	Nee
Molybdeen	195	0,5	0,9	1,5	1,5	1,5	1,5	2,1	6,0	1,5	0,01	Nee	Nee
Nikkel	195	8,1	14	18	22	25	26	38	118	23	0,37	Nee	Nee
Zink	195	31	41	65	102	152	176	373	2373	144	0,57	Nee	Nee
PAK	192	0,04	0,27	0,37	0,82	1,6	1,9	7,4	86	2,8	0,19	Nee	Nee
Minerale olie	194	7,9	29	64	118	188	190	371	1450	150	1,1	Nee	Nee
PCB (som7)	194	0,001	0,003	0,006	0,011	0,025	0,025	0,034	0,18	0,015	0,07	Nee	Nee

Zone 3	**Toplaag (0 m-mv tot 0,5 m-mv)**						Bodemkwaliteitsklasse: Industrie				Lutum : 8,6% OS : 14,6%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	432	27	55	120	196	377	426	1095	5038	337			
Cadmium	437	0,07	0,19	0,30	0,41	0,68	0,78	1,8	12	0,66	0,43	Nee	Nee
Cobalt	434	2,7	6,1	8,8	11	16	18	34	162	15	0,16	Nee	Nee
Koper	437	2,6	10	25	41	69	77	223	1446	79	1,4	Nee	Ja
Kwik	437	0,03	0,07	0,14	0,33	0,58	0,65	1,4	24	0,55	0,29	Nee	Nee
Lood	437	4,7	16	61	117	216	250	546	3328	191	1,1	Nee	Ja
Molybdeen	435	0,5	0,5	1,2	1,5	1,5	1,6	3,2	130	2,2	0,02	Nee	Nee
Nikkel	437	0,25	12	20	26	38	44	73	1006	35	0,94	Nee	Nee
Zink	437	14	47	122	207	428	494	1134	7555	365	1,9	Nee	Ja
PAK	400	0,07	0,33	0,92	1,9	4,7	6,3	36	240	9,0	0,93	Nee	Nee
Minerale olie	399	4,0	20	46	100	190	227	752	16667	242	2,4	Nee	Nee
PCB (som7)	391	0,001	0,002	0,004	0,01	0,025	0,025	0,07	4,7	0,03	0,13	Nee	Nee

Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden 2019

Berekende waarden bovengrond (0-0,50 m-mv) (in mg/kg)

Zone 4	**Toplaag (0 m-mv tot 0,5 m-mv)**						Bodemkwaliteitsklasse: **>** Industrie			Lutum : 9,4% OS : 8,5%			
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	22	37	43	75	233	602	728	964	1874	393			
Cadmium	22	0,22	0,31	0,34	0,54	1,1	1,2	6,3	6,6	1,2	1,6	Nee	Nee
Cobalt	22	5,5	6,8	9,3	11	19	20	39	63	16	0,19	Nee	Nee
Koper	22	10	10	17	30	99	122	511	1180	132	3,3	Nee	Ja
Kwik	22	0,07	0,07	0,11	0,17	0,94	1,2	3,8	13	1,2	0,80	Nee	Nee
Lood	22	25	28	46	140	734	1062	1765	3169	526	3,6	Nee	Ja
Molybdeen	22	1,05	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	1,9	2,8	1,6	0,003	Nee	Nee
Nikkel	22	14	17	20	24	43	45	83	158	37	1,0	Nee	Nee
Zink	22	59	65	91	264	1135	1491	4124	37234	2361	7,0	Ja	Ja
PAK	22	0,55	0,68	2,9	10	37	62	109	255	36	2,8	Nee	Ja
Minerale olie	22	16	46	92	156	298	359	1261	2576	378	3,9	Nee	Nee
PCB (som7)	22	0,003	0,004	0,008	0,013	0,02	0,02	0,04	0,35	0,03	0,08	Nee	Nee

Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden 2019

Berekende waarden ondergrond (0,50-2,0 m-mv) (in mg/kg)

Zone 1 **Diepe laag (0,50 m-mv tot 2,0 m-mv)**							Bodemkwaliteitsklasse: AW				Lutum : 10,5% OS : 7,1%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	454	7,4	26	41	66	78	79	165	581	73			
Cadmium	454	0,02	0,13	0,26	0,31	0,34	0,34	0,60	3,2	0,34	0,13	Nee	Nee
Cobalt	454	1,2	5,0	6,7	8,2	11	11	16	63	9,1	0,06	Nee	Nee
Koper	454	0,20	6,6	8,5	10	17	20	31	147	14	0,16	Nee	Nee
Kwik	454	0,02	0,05	0,06	0,07	0,11	0,13	0,40	14	0,16	0,08	Nee	Nee
Lood	454	1,5	11	15	16	27	32	96	455	30	0,18	Nee	Nee
Molybdeen	454	0,05	0,5	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	26	1,4	0,01	Nee	Nee
Nikkel	454	7,2	12	15	18	21	23	35	273	20	0,36	Nee	Nee
Zink	454	11	31	45	47	72	78	139	809	68	0,19	Nee	Nee
PAK	454	0,001	0,07	0,35	0,35	0,91	1,0	3,4	42	1,1	0,09	Nee	Nee
Minerale olie	448	2,3	17	81	140	175	175	250	1650	144	0,75	Nee	Nee
PCB (som7)	452	0,001	0,002	0,01	0,025	0,025	0,025	0,049	0,19	0,022	0,10	Nee	Nee

Zone 1A **Diepe laag (0,50 m-mv tot 2,0 m-mv)** **Bedrijventerreinen Aalsmeer, Amstelveen, Uithoorn**							Bodemkwaliteitsklasse: AW				Lutum : 10,5% OS : 4,1%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	50	23	25	34	46	76	78	113	167	57			
Cadmium	50	0,03	0,23	0,30	0,31	0,34	0,34	0,43	0,47	0,31	0,05	Nee	Nee
Cobalt	50	6,1	6,7	7,5	8,6	11	13	22	28	11	0,09	Nee	Nee
Koper	50	5,2	5,4	7,9	9,7	14	15	27	42	12	0,14	Nee	Nee
Kwik	50	0,04	0,04	0,06	0,06	0,07	0,07	0,15	0,40	0,08	0,02	Nee	Nee
Lood	50	9,1	9,3	14	16	28	31	70	91	24	0,13	Nee	Nee
Molybdeen	50	0,5	0,5	0,61	1,05	1,5	1,5	1,5	2,9	1,1	0,01	Nee	Nee
Nikkel	50	15	16	18	21	29	32	43	292	33	0,42	Nee	Nee
Zink	50	34	40	47	59	89	101	148	218	75	0,19	Nee	Nee
PAK	46	0,07	0,07	0,15	0,35	1,5	1,7	2,2	35	1,5	0,06	Nee	Nee
Minerale olie	50	10	24	48	100	173	175	175	195	99	0,49	Nee	Nee
PCB (som7)	45	0,002	0,005	0,012	0,025	0,025	0,025	0,026	0,07	0,020	0,04	Nee	Nee

Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden 2019

Berekende waarden ondergrond (0,50-2,0 m-mv) (in mg/kg)

Zone 2	**Diepe laag (0,50 m-mv tot 2,0 m-mv)**						Bodemkwaliteitsklasse: Wonen				Lutum : 7,8% OS : 7,5%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	166	23	34	54	78	97	124	369	746	108			
Cadmium	166	0,03	0,13	0,27	0,31	0,34	0,43	0,67	1,5	0,36	0,15	Nee	Nee
Cobalt	166	3,8	6,2	7,8	11	13	14	20	75	11	0,08	Nee	Nee
Koper	166	3,2	7,2	8,9	10	21	23	65	360	22	0,39	Nee	Nee
Kwik	164	0,04	0,06	0,07	0,07	0,16	0,21	0,70	2,6	0,20	0,14	Nee	Nee
Lood	165	7,9	12	15	20	41	60	216	706	52	0,43	Nee	Nee
Molybdeen	166	0,05	1,05	1,5	1,5	1,5	1,5	1,8	25	1,6	0,01	Nee	Nee
Nikkel	166	2,6	12	15	19	24	26	40	58	21	0,44	Nee	Nee
Zink	166	18	33	45	54	106	134	345	1329	108	0,54	Nee	Nee
PAK	162	0,05	0,07	0,35	0,37	1	1,3	6,4	29	1,5	0,16	Nee	Nee
Minerale olie	164	31	44	89	146	190	190	432	1460	172	1,3	Nee	Nee
PCB (som7)	164	0.001	0,001	0,01	0,022	0,025	0,025	0,04	0,18	0,02	0,08	Nee	Nee

Zone 3	**Diepe laag (0,50 m-mv tot 2,0 m-mv)**						Bodemkwaliteitsklasse: Industrie				Lutum : 9,1% OS : 17,7%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	390	22	44	90	172	367	426	1096	5038	332			
Cadmium	393	0,07	0,09	0,24	0,34	0,60	0,72	1,7	26	0,62	0,44	Nee	Nee
Cobalt	388	2,8	5,3	8,2	11	16	18	39	162	15	0,19	Nee	Nee
Koper	393	1,3	6,8	16	34	71	81	222	5289	89	1,4	Nee	Ja
Kwik	393	0,02	0,06	0,12	0,27	0,60	0,71	1,5	13	0,53	0,32	Nee	Nee
Lood	393	1,3	14	40	99	216	248	594	3328	185	1,2	Nee	Ja
Molybdeen	392	0,5	0,5	1,4	1,5	1,5	1,8	4,0	27	1,9	0,02	Nee	Nee
Nikkel	393	2,3	11	18	25	38	44	82	379	33	1,1	Nee	Nee
Zink	393	13	35	79	167	415	487	1203	3402	338	2,0	Nee	Ja
PAK	384	0,04	0,15	0,61	1,6	4,9	6,9	45	249	9,7	1,2	Nee	Ja
Minerale olie	379	3,9	21	57	114	224	279	939	16667	301	3,0	Nee	Nee
PCB (som7)	375	0,0006	0,001	0,003	0,009	0,025	0,025	0,1	1,7	0,03	0,21	Nee	Nee

Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden 2019

Berekende waarden ondergrond (0,50-2,0 m-mv) (in mg/kg)

Zone 4	**Diepe laag (0,50 m-mv tot 2,0 m-mv)**						Bodemkwaliteitsklasse: **>** Industrie				Lutum : 8,8% OS : 8,1%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	21	28	43	120	273	429	523	866	1046	345			
Cadmium	21	0,12	0,22	0,31	0,61	1,2	2,0	6,5	6,6	1,3	1,7	Nee	Nee
Cobalt	21	5,5	6,7	8,8	11	20	21	41	63	18	0,19	Nee	Nee
Koper	21	6,8	9,3	16	72	128	285	829	1180	184	5,5	Nee	Ja
Kwik	21	0,06	0,067	0,12	0,26	1,1	1,6	2,4	13	1,3	0,50	Nee	Nee
Lood	21	13	25	47	241	662	766	1784	3169	537	3,7	Ja	Ja
Molybdeen	21	1,05	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	2,1	2,8	1,6	0,004	Nee	Nee
Nikkel	21	15	17	19	27	45	53	100	158	40	1,3	Nee	Nee
Zink	21	37	56	111	488	1086	1324	6577	37234	2606	11	Ja	Ja
PAK	21	0,12	0,35	5,6	9,8	58	81	110	255	40	2,8	Nee	Ja
Minerale olie	21	18	24	113	148	774	1000	1591	2576	507	5,1	Ja	Nee
PCB (som7)	21	0,001	0,003	0,007	0,008	0,019	0,02	0,02	0,036	0,01	0,04	Nee	Nee

Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden 2019

Berekende waarden oorspronkelijk maaiveld (> 2,0 m-mv) (in mg/kg)

Zone 1	**Oorspronkelijk maaiveld (> 2,0 m-mv)**						Bodemkwaliteitsklasse: AW				Lutum : 10,5% OS : 14,5%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	87	12	18	40	63	84	95	210	891	85			
Cadmium	87	0,07	0,09	0,18	0,28	0,33	0,34	0,47	0,60	0,27	0,10	Nee	Nee
Cobalt	87	3,7	5,3	7,1	8,9	11	11	19	33	9,8	0,08	Nee	Nee
Koper	87	0,20	5,4	8,1	10	14	17	26	44	12	0,14	Nee	Nee
Kwik	87	0,02	0,04	0,06	0,07	0,11	0,14	0,47	1,6	0,14	0,09	Nee	Nee
Lood	87	3,1	8,9	14	16	26	30	90	209	29	0,17	Nee	Nee
Molybdeen	87	0,5	0,60	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	5,1	1,4	0,01	Nee	Nee
Nikkel	87	7	9,7	15	19	24	27	32	70	21	0,34	Nee	Nee
Zink	87	20	28	40	47	59	68	145	555	68	0,20	Nee	Nee
PAK	86	0,06	0,07	0,27	0,35	0,39	0,47	1	5,7	0,49	0,02	Nee	Nee
Minerale olie	86	6,6	31	100	167	175	175	250	1000	151	0,71	Nee	Nee
PCB (som7)	86	0,001	0,001	0,004	0,025	0,025	0,025	0,025	0,245	0,019	0,05	Nee	Nee

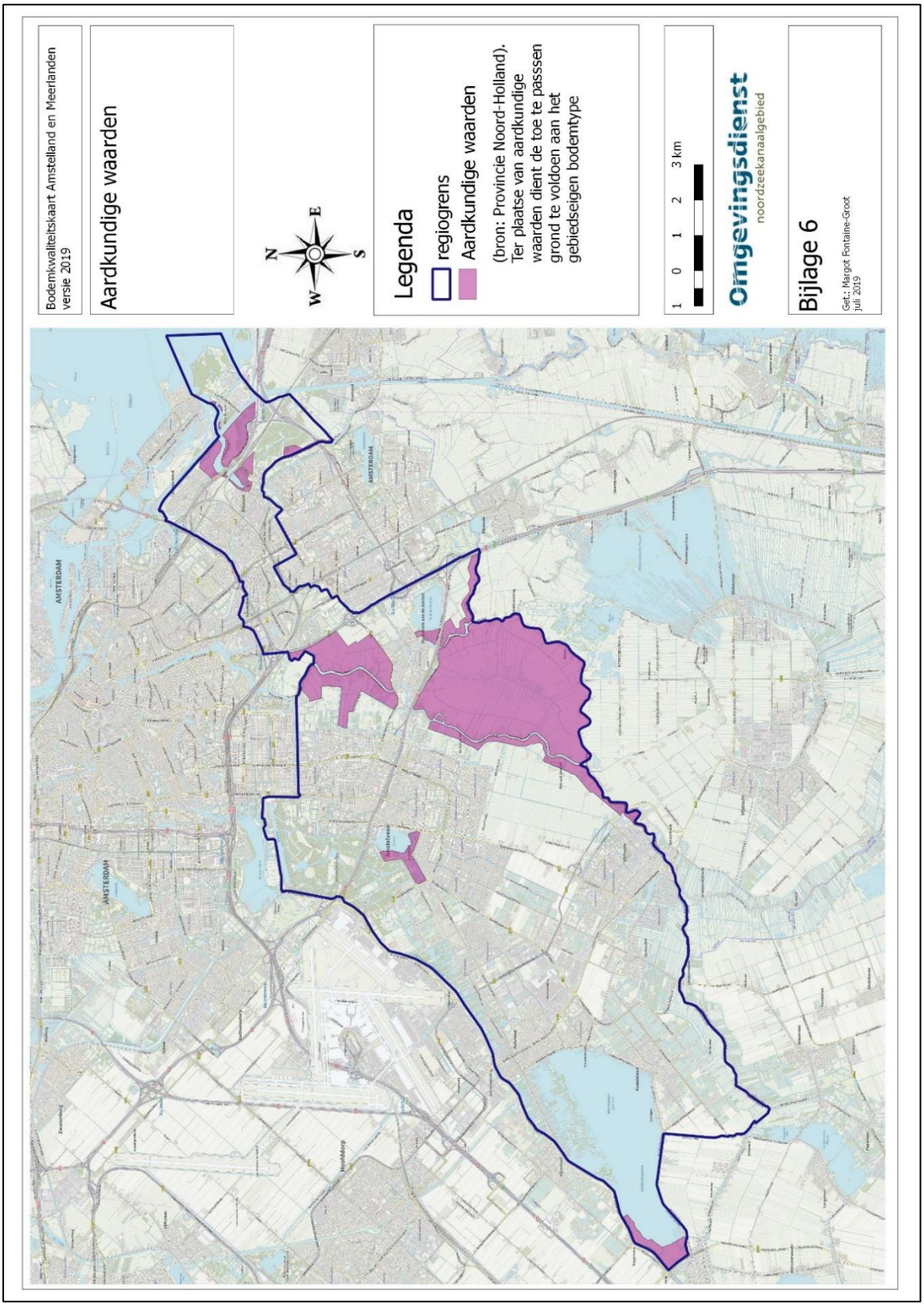
Zone 3	**Oorspronkelijk maaiveld (> 2,0 m-mv)** **Ouder Amstel en Diemen**						Bodemkwaliteitsklasse: Industrie				Lutum : 4,9% OS : 24%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	31	49	53	68	78	83	133	388	426	121			
Cadmium	31	0,07	0,07	0,13	0,30	0,34	0,38	0,60	0,60	0,29	0,14	Nee	Nee
Cobalt	31	4,4	6,7	8,0	10	11	11	18	29	10	0,06	Nee	Nee
Koper	31	2,5	2,9	9,3	20	22	23	43	87	19	0,27	Nee	Nee
Kwik	31	0,05	0,05	0,07	0,15	0,28	0,44	0,81	1,6	0,28	0,16	Nee	Nee
Lood	31	6,1	9,4	16	20	79	94	155	207	51	0,30	Nee	Nee
Molybdeen	31	1,05	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,9	1,5	0	Nee	Nee
Nikkel	31	10	11	12	18	21	25	33	58	19	0,33	Nee	Nee
Zink	31	15	18	42	47	109	127	166	227	78	0,26	Nee	Nee
PAK	31	0,12	0,23	0,35	0,63	1,1	1,2	1,8	3,6	0,84	0,04	Nee	Nee
Minerale olie	31	36	44	117	175	225	258	402	667	193	1,2	Nee	Nee
PCB (som7)	31	0,001	0,001	0,003	0,007	0,025	0,025	0,025	0,025	0,01	0,05	Nee	Nee

Bodemkwaliteitskaart Regio Amstelland en Meerlanden 2019

Berekende waarden oorspronkelijk maaiveld (> 2,0 m-mv) (in mg/kg)

Zone 3	**Oorspronkelijk maaiveld (> 2,0 m-mv) Aalsmeer**						Bodemkwaliteitsklasse: Industrie				Lutum : 10% OS : 32%		
Stoffen	N	Min	P5	P25	P50	P75	P80	P95	Max	Gem	HI	Gem >Ind	RTB P95>I
Barium	4	54	54	56	212	576	701	1076	1201	420			
Cadmium	4	0,07	0,08	0,11	0,22	0,39	0,43	0,58	0,63	0,28	0,14	Nee	Nee
Cobalt	4	2,8	3,6	6,8	8,7	23	31	55	63	21	0,29	Nee	Nee
Koper	4	2,5	4,0	9,8	61	125	135	164	174	74	1,1	Nee	Nee
Kwik	4	0,04	0,05	0,07	0,14	0,27	0,30	0,41	0,45	0,19	0,08	Nee	Nee
Lood	4	5,8	6,5	9,1	16	35	42	65	72	28	0,12	Nee	Nee
Molybdeen	4	0,9	0,99	1,4	1,5	2,3	2,7	4,1	4,6	2,1	0,02	Nee	Nee
Nikkel	4	7	9,0	17	24	52	67	111	125	45	1,6	Nee	Nee
Zink	4	13	21	54	118	214	241	323	351	150	0,5	Nee	Nee
PAK	4	0,22	0,71	2,7	4,2	5,3	5,6	6,3	6,6	3,8	0,15	Nee	Nee
Minerale olie	4	36	44	76	104	118	118	119	119	91	0,24	Nee	Nee
PCB (som7)	4	0,001	0,001	0,0028	0,004	0,02	0,03	0,06	0,07	0,02	0,12	Nee	Nee

Bijlage 6
Aardkundige waarden



Bijlage 7
Achtergronden toepassen baggerspecie

Bevoegd gezag toepassen baggerspecie

Voor de toepassing van baggerspecie op de landbodem binnen de gemeentegrenzen is de gemeente bevoegd gezag. Voor de toepassing van baggerspecie in oppervlaktewater wordt verwezen naar de waterkwaliteitsbeheerders als bevoegde gezagen ingevolge de *Waterwet* (Tabel B7.1).

Tabel B7.1 Bevoegde gezagen oppervlaktewateren

Rijkswateren	**Lokale en regionale wateren**
Rijkswaterstaat Directie Noord-Holland	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (uitvoering door Waternet) Hoogheemraadschap van Rijnland

De legger van een watergang geeft in principe de grens tussen de bevoegdheid van de gemeente en de waterkwaliteitsbeheerders weer.
Naast de regelgeving vanuit het *Besluit* voor de droge oevers kunnen ook vereisten uit de Keur en beheersvoorwaarden van de kwaliteitsbeheerder aan de orde zijn.

Wijziging bevoegdheid

Het volledig graven van een nieuwe watergang op het land wordt beschouwd als ontgraving van grond en valt onder de *Wet bodembescherming* en eventueel het *Besluit bodemkwaliteit* en derhalve onder de bevoegdheid van de gemeente. Er is namelijk geen sprake van een waterbodem. Pas na formele overdracht en registratie valt de nieuwe watergang onder de waterbeheerder volgens de *Waterwet*.
In het geval van een demping vallen de werkzaamheden allereerst onder de waterbeheerder volgens de *Waterwet*, pas na de overdracht valt dit nieuwe land onder de bevoegdheid van de gemeente.
Naast een eventuele kadastrale wijziging zal ook een formele wijziging in de bevoegdheid en aantekening in de registratie (legger) dienen plaats te vinden.

Uitzonderingen bij dempingen zijn voorzieningen die in het waterbodemprofiel worden gebracht, zoals dammen, duikers, landhoofden en andere werken in het water. Deze blijven onder de bevoegde instanties vanuit de *Waterwet* vallen. Een functie- en bevoegdheidswijziging kan wel aan de orde zijn wanneer binnen een legger sprake is van een wijziging van natte naar droge oevergebieden of vice versa.

Verwerking toepasbare baggerspecie

Ter voorkoming van het belasten van het milieu door transport streven de gemeenten binnen de regio er naar gebiedseigen baggerspecie zo veel mogelijk binnen de regio toe te passen, bij voorkeur in het gebied waar ontgraving heeft plaatsgevonden. Als gevolg van het (oud)stedelijk karakter van delen binnen de regio op plekken waar zich open water bevindt, is toepassing op de kant of in de directe omgeving veelal niet mogelijk of op basis van kwaliteit of andere argumenten niet wenselijk.
Daarnaast is het denkbaar dat het vrijkomen en weer toepassen van herbruikbare baggerspecie qua tijdsbestek niet direct op elkaar aansluit. Is directe toepassing niet mogelijk dan wordt allereerst de voorkeur gegeven aan tijdelijke opslag op een depot binnen een werk, vervolgens aan opslag op een doorgangsdepot binnen een gebied en als laatste aan opslag elders. Niet toepasbare baggerspecie zal, met de vereiste transportdocumenten, naar een daartoe erkende inrichting afgevoerd moeten worden.

Weilanddepots

Een weilanddepot wordt gezien als een vorm van tijdelijke opslag van baggerspecie ter ontwatering en rijping op een perceel aangrenzend aan de watergang waaruit de specie afkomstig is. Na rijping kan het materiaal afhankelijk van de kwaliteit en functie in aanmerking komen voor toepassing als verspreidbare grond op het betreffende perceel of als nuttige en functionele toepassing elders.
Voor weilanddepots gelden aanvullende eisen:

- De kwaliteit van de baggerspecie moet voldoen aan de Maximale waarden voor verspreiden over aangrenzende percelen;
- De opslag mag maximaal 3 jaar duren;
- De opslag met voorziene duur en eindbestemming wordt 5 werkdagen van tevoren gemeld;
- De opgeslagen baggerspecie moet vanaf het weilanddepot in een nuttige toepassing worden gebracht (verspreiding in oppervlaktewater is hierbij geen nuttige toepassing);
- De opslag moet plaatsvinden op een perceel aangrenzend aan de watergang waaruit de baggerspecie afkomstig is.

Bij het inrichten van een weilanddepot dient tevens rekening gehouden te worden met overige relevante regelgeving (bijv. *Flora- en faunawet*, *Wet Ruimtelijke Ordening*, etc.).

Geotubes

Als alternatief voor de opslag in een open depot kan baggerspecie ter ontwatering en rijping in daartoe specifiek ontwikkelde voorzieningen opgeslagen worden, zoals geotubes. Deze voorzieningen worden door de gemeenten beschouwd als een vorm van depot. Deze vorm van opslag dient daarom aan de regels voor depots volgens het *Besluit* te voldoen.

Indien het baggermateriaal in de voorzieningen is bedoeld voor de toepassing identiek aan het verspreiden op aangrenzende percelen en voldoet aan de msPAF-toets, mag het gebruik van geotubes beschouwd worden als vorm van weilanddepot. In dat geval gelden de regels voor weilanddepots.

Wm-depot

Baggerspecie kan ook in een *Wet milieubeheer*-vergunde inrichting worden opgeslagen. Wanneer baggerspecie uit een Wm-depot na rijping wordt toegepast, moet voldaan worden aan de vereisten van het *Besluit bodemkwaliteit* en als grond worden gekeurd.

Meststoffenwetgeving

Wanneer grond of baggerspecie wordt toegepast als meststof overeenkomstig het gestelde van de *Meststoffenwet*, dan is het *Besluit bodemkwaliteit* niet van kracht en zal overeenkomstig de *Meststoffenwet* gehandeld moeten worden.

Bijlage 8
Asbest

Navolgende werkwijzen gelden voor het bepalen van de kwaliteit van grond bij handelingen in of met die grond en saneringen daarvan in het kader van de *Wet bodembescherming (Wbb)*, evenals in het kader van onderzoek en meldingen van toepassing van grond en (in-situ) partijkeuringen volgens het *Besluit bodemkwaliteit (Bbk)* en onderzoek in het kader van het vaststellen van een bodemkwaliteitskaart en heeft een overlap met de *Wbb* in het kader van het *Besluit Overige Niet-meldingsplichtige Gevallen (Bong).*

Niet verontreinigde asbesthoudende grond

Onder de interventiewaarde/restconcentratienorm van 100 mg/kg d.s. is formeel geen sprake meer van een bodemverontreiniging met asbest. Dit criterium is derhalve algemeen geldend als terugsaneerwaarde in de bodem en als norm voor het hergebruik van grond en bouwstoffen. Uitzondering daarop is wanneer asbest is toegevoegd (Productenbesluit), dan geldt de zorgplicht.

Wanneer asbest is aangetoond onder de norm is echter wel sprake van asbesthoudende grond en kan blootstelling optreden wanneer de grond niet is afgedekt. Ook kan onder dergelijke omstandigheden door weersinvloeden asbesthoudend materiaal aan de oppervlakte zichtbaar worden, wat tot ongewenst contact en maatschappelijke onrust kan leiden. De gemeenten binnen de regio vinden het niet wenselijk dat burgers ongewild aan asbesthoudend materiaal aan het maaiveld kunnen worden blootgesteld en vinden het niet toelaatbaar dat dit risicovolle carcinogene materiaal zich eventueel opnieuw kan verspreiden.

Ondanks het feit dat formeel geen sprake is van een direct blootstellingsrisico, is het onder die omstandigheden, waarbij door de functie veelvuldig contact kan optreden met de asbesthoudende bodem, of waarbij specifiek sprake is van een kwetsbare functie (kinderspeelplaats, moestuin, e.d.), maatschappelijk niet gewenst dat contact met asbesthoudende grond kan plaatsvinden.

In dergelijke gevallen wordt:

- handmatig verwijderen van het zichtbare asbestmateriaal (handpicking) slechts beschouwd als een tijdelijke maatregel;
- waar mogelijk bij niet af te dekken saneringslocaties teruggesaneerd totdat asbest analytisch niet meer aantoonbaar is;
- het toepassen van asbesthoudende grond binnen de regio niet toegestaan.

De functiegerelateerde normering voor asbest bij sanering en toepassing wordt in dergelijke gevallen in de hele regio Amstelland en Meerlanden dus op "niet aantoonbaar" gesteld. Indien een bestaande situatie aan de orde is, waarbij formeel geen sprake is van een (spoedeisende) sanering of van een toepassing, kunnen de gemeenten alsnog aanwijzingen geven ter voorkoming van ongewenst contact met of verspreiding van asbest. Dit kan bijvoorbeeld door het afdekken of afsluiten van het betreffende terrein(deel) of het opleggen van een gebruiksbeperking.

Bodemonderzoek bij asbest op het maaiveld (zijnde grond)

In de praktijk doen zich regelmatig situaties voor dat zich asbesthoudend of –verdacht materiaal op het maaiveld (zijnde grond) bevindt. Dit leidt dan tot discussie of slechts sprake is van asbestverwijdering of dat ook asbestonderzoek in de grond moet plaatsvinden en op welke wijze. Voor diverse situaties zijn hiertoe milieuhygiënische werkwijzen aangedragen. Indien sprake is van een inrichting en van opslag en er specifieke vergunningsvereisten aan de orde zijn, zullen deze prevaleren boven het hierna gestelde. Ook kunnen vanuit andere regelgeving eisen gesteld worden (*Asbestverwijderingsbesluit* en *Arbo*-omstandigheden). Indien het

maaiveld bedekt is door verharding en dergelijke en de bodem (zijnde grond) niet beïnvloed kan worden, is het navolgende niet aan de orde.

De volgende situaties kunnen zich voordoen op het maaiveld (zijnde grond):
1. Asbest(verdacht) materiaal dat niet gebroken, beschadigd, verweerd of verspreid is;
2. Asbest(verdacht) materiaal dat gebroken, beschadigd, verweerd of verspreid is;
3. Asbest na brand, explosie, etc.

In overige situaties dient voorafgaand aan het onderzoek afstemming plaats te vinden met het bevoegde gezag. Afhankelijk of sprake is van bodem, bouwstof of afval zal naar de geldende regelgeving beoordeeld moeten worden of sprake is van benodigde verwijdering (zorgplicht, ernst/spoedeisendheid).

Allereerst zal door analyse van het materiaal duidelijk moeten zijn of het asbestverdachte materiaal daadwerkelijk asbesthoudend is en daarmee "asbestmateriaal" betreft. Wanneer door een asbestdeskundige (Kwalibo/BRL-SIKB-protocol 2018/6000- of Ascert/SCA-persoonsgeregistreerd) al aannemelijk kan worden gemaakt dat het hoogstwaarschijnlijk asbesthoudend is, wordt een op de situatie gericht onderzoek van de bodem direct uitgevoerd. Wanneer uit analyse van het verdachte materiaal de asbesthoudendheid niet bevestigd wordt zijn navolgende werkwijzen voor asbestonderzoek in de bodem natuurlijk niet aan de orde. Indien uit het asbestonderzoek van de bodem blijkt dat sprake is van een geval met asbesthoudende grond, dienen werkzaamheden in deze grond te worden uitgevoerd conform de *Wbb*.

Ad 1: Asbest(verdacht) materiaal dat niet gebroken, beschadigd, verweerd of verspreid is
Onder dergelijke omstandigheden gaat het om oorspronkelijk product. Het asbestmateriaal moet op verantwoorde wijze binnen de wettelijke voorschriften verwijderd en naar een erkend verwerker afgevoerd worden. De situatie moet direct bij het bevoegd gezag gemeld worden. Wanneer het asbestmateriaal origineel (dubbel) verpakt is, is geen bodemonderzoek noodzakelijk. De onderliggende en omringende bodem onder onverpakt materiaal zal door een asbestdeskundige (Kwalibo BRL-SIKB-protocol 2018/6000- of Ascert/SCA-persoonsgeregistreerd) visueel op de aanwezigheid van asbestverdacht (plaat)materiaal gecontroleerd moeten worden. Bij afwezigheid hiervan is een bodemonderzoek volgens NEN5707 niet noodzakelijk.
Wanneer opslag op geroerde grond heeft plaatsgevonden zal de bodem wel uit voorzorg gecontroleerd moeten worden op de aanwezigheid van vergraven materiaal volgens geldend onderzoeksprotocol (NEN5707).
De afvoer van het asbestmateriaal volgens het *Asbestverwijderingsbesluit* en de verslaglegging van de beoordeling van de onderliggende bodem zal verantwoord moeten worden naar het bevoegd gezag.

Ad 2: Asbest(verdacht) materiaal dat gebroken, beschadigd, verweerd of verspreid is
Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden in de situaties waarbij sprake is van:
a) Een eenduidig herkenbaar aanwezige puntbron, bijvoorbeeld een dumping van asbesthoudend/-verdacht materiaal waardoor op een specifieke afgebakende plek onder en direct naast de bron in of op de bodem asbest wordt aangetroffen;
b) Een eenduidig herkenbaar aaneengesloten oppervlak, bijvoorbeeld een asbesthoudende/-verdachte (puin of granulaat)laag, waardoor onder en direct naast de specifieke afgebakende laag ook asbest in de bodem wordt aangetroffen;
c) Over een bepaald gebied verspreid aanwezig of niet eenduidig als aaneengesloten oppervlak herkenbaar asbest(verdacht) materiaal.

ad a: Herkenbare puntbron
Bij een visueel herkenbare puntbron (bijvoorbeeld een asbestplaat, asbestleiding of asbestbloembak) dient door een asbestdeskundige (Kwalibo BRL-SIKB-protocol 2018/6000- of Ascert/SCA-persoonsgeregistreerd) beoordeeld te worden of de aanwezigheid van het visueel waarneembaar asbestverdachte materiaal rondom de bron

eenduidig te herleiden is aan de specifieke bron en of kans op verspreiding/vermenging aan de orde is geweest. Een dergelijke situatie doet zich ook voor bij asbesthoudend afval in een kruipruimte e.d..
In dat geval mag het materiaal in of op de toplaag van de bodem gezamenlijk als product (vermengd met de geringe hoeveelheid grond waarmee de (restanten van de) bron in contact is gekomen) verwijderd worden, dus als een wordt-case geheel met de op het maaiveld aanwezige (restanten van de) bron. Daarbij wordt als voorwaarde een asbest-inspectie-efficiëntie van 90-100% vereist (= grote mate van zekerheid).
Wel moet een controleonderzoek volgens geldend NEN 5707-onderzoeksprotocol (inclusief analyse) plaatsvinden op asbest in de achterblijvende ongeroerde bodem. Daarbij kan een te beoordelen toplaag van 0,02-0,05 meter aangehouden worden. Is sprake van een geroerde bodem dan moet, naast de toplaag, de geroerde laag afzonderlijk onderzocht worden op eventuele vermenging (per laag met dikte van maximaal 0,5 meter).
Dit geldt ook voor af- of uitspoeling en verwaaiing vanuit (verweerde) asbestbronnen (bijv. gevel- of dakelementen) op de bodem. Een bijzondere situatie doet zich voor in de bodem onder de druiprand van een verweerd asbestdak of tegen een verweerde asbestgevel. Het blijkt dat veelal een strook, van circa 0,1 m diepte en circa 1,0 m breedte ten opzichte van het hart van de druiprand of gevel, door afspoeling van asbestvezels beïnvloed is. Bij sanering van het dak of gevel mag deze beïnvloede geringe strook grond op basis van een worst-case benadering mee-verwijderd en mee-afgevoerd worden door de saneerder (onder BRL-SIKB- of Ascert/SCA-persoonsregistratie), zonder voorafgaand NEN5707-bodemonderzoek. Ook hier geldt weer het uitgangspunt van ongeroerde bodem. Ter voorkoming van vermenging door werkzaamheden is verwijdering van de verontreinigde strook en verificatie van de kwaliteit van de achterblijvende onderliggende ongeroerde bodem volgens NEN5707, voorafgaand aan de verwijdering van de gevel of dak te verrichten. Indien men de strook niet (volledig) verwijderd op basis van worst-case dient men de kwaliteit en omvang voorafgaand aan de werkzaamheden vast te stellen (NEN5707). Op basis daarvan kan dan beoordeeld worden of en in welke omvang de strook kan achterblijven of dat alsnog gesaneerd moet worden.

ad b: Herkenbaar aaneengesloten oppervlak

Het *Productenbesluit Asbest* geeft aan dat asbest feitelijk niet (meer) toegepast mag worden, behalve in bulkproducten zoals een functionele laag (puinhoudende) grond of granulaten, in een concentratie onder de restconcentratienorm van 100 mg/kg d.s (gewogen gehalte). Toepassingen die volgens het *Besluit bodemkwaliteit* hieraan door onderzoek of certificering voldoen, vormen geen wezenlijke bedreiging tot verontreiniging voor de onderliggende bodem. Op basis hiervan stellen de gemeenten in de regio dat dan geen asbestonderzoek in de onder- en naastliggende bodem vereist is, daar waar deze asbesthoudende bulkproducten zijn toegepast. Wel moet er een duidelijk waarneembare of fysieke scheiding tussen de (gering) asbesthoudende laag en de bodem zijn.
Daarnaast is het volgens het *Besluit asbestwegen* verboden een (asbest)weg voorhanden te hebben die deze norm overschrijdt, behalve wanneer de weg duurzaam is afgedekt. Bermen (= bodem) tot 0,5 m uit de kant van een weg worden hiertoe ook gerekend. Onder een asbestweg worden ook paden, parkeerplaatsen, erfverhardingen of gedeelten daarvan, alsmede grond bestemd voor rij- of ander verkeer, gerekend. De Inspectie Leefomgeving & Transport is hier het bevoegd gezag. Veelal zal voor de onderdelen van de weg door de Inspectie asbestonderzoek vereist worden.
Afgezien van in gebruik zijnde asbestwegen zijn er geen functies waarin asbestmateriaal boven de restconcentratienorm mag worden toegestaan op de bodem. De asbestweg wordt beschouwd als potentiële bron van verontreiniging van de onderliggende bodemlaag.
Mochten zich op de bodem andere asbesthoudende of -verdachte lagen bevinden die geen functie (meer) vervullen, dan wordt dit beschouwd als afval of stort. Hierover zal het bevoegd gezag in het kader van de *Wet milieubeheer* (Rijk, provincie of gemeente) en/of gemeentelijke verordeningen (aanlegvergunning) een oordeel moeten geven. Deze laag wordt beschouwd als potentiële bron van verontreiniging van de onder- en naastliggende bodemlaag.
Is bij een ongeroerde bodem, afgezien van een geringe mengzone van circa 0,05 à 0,10 m-mv welke tot de asbesthoudende/verdachte laag wordt gerekend, een duidelijk waarneembare of fysieke scheiding aanwezig

tussen die laag en de bodem, dan is een asbestbodemonderzoek niet vereist. Uit de scheiding moet blijken dat geen blootstelling aan asbest kan zijn opgetreden. Bij geroerde grond zal wel volgens de geldende asbestprotocollen bodemonderzoek gedaan moeten worden. Een ongeroerde slappe bodem (veen, klei, bagger) waarin het materiaal is weggezakt of ingedrukt wordt gelijk gesteld met geroerde grond.

ad c: Over gebied verspreid of niet eenduidig als aaneengesloten oppervlak herkenbaar asbestmateriaal
Is sprake van een over een bepaald gebied homogeen, dan wel heterogeen verspreide aanwezigheid van asbest, dan moeten in de specifieke te onderscheiden ruimtelijke eenheden gewoon de geldende asbestbodemonderzoeksnormen en -protocollen aangehouden worden.

Ad 3: Asbest aan het maaiveld na brand, explosie, natuurgeweld/storm, vandalisme, etc.
Na brand, explosie en natuurgeweld/storm of door vandalisme of ander onheil kan verspreiding van asbestdeeltjes optreden, ook naar de bodem. In dergelijke gevallen moet binnen het invloedsgebied van het incident (zie ook '*Handreiking aanpak asbestincidenten*' van het Instituut Fysieke Veiligheid, [Lit. 27]), direct na het incident ook de bodem onderzocht worden. Binnen het invloedsgebied moet bij brand qua ruimtelijke eenheden onderscheid gemaakt worden tussen de directe omgeving van het incident en het pluimgebied waar eventueel deeltjes kunnen zijn neergeslagen. Hiertoe moet aan de hand van representatieve steekproeven specifiek onderzoek gedaan worden naar de invloed op de contactlaag van circa de bovenste 0,02 à 0,05 m. De steekproeven vinden plaats minimaal op basis van maaiveldonderzoek volgens de NEN5707 (inclusief analyses).
Mocht sprake zijn van een bodemlaag die mogelijk al asbestverdacht is (bijvoorbeeld puinhoudend), dan zal ook de referentiekwaliteit onder de toplaag en/of buiten het invloedsgebied bepaald moeten worden om de specifieke invloed van het incident te kunnen vaststellen. Afhankelijk van de aanwezigheid van asbest in de bodem als gevolg van het incident zal op basis van de zorgplicht uit de *Wbb* (art. 13) sanering moeten plaatsvinden. Indien blootstelling of kans op verspreiding door het incident hiertoe aanleiding geeft, moet de bron meteen verwijderd worden, onafhankelijk van het uit te voeren bodemonderzoek. Wel moet het beïnvloede gebied vóór het bodemonderzoek worden afgebakend en de kenmerken van de asbestverontreiniging vóór verwijdering worden vastgelegd.

Bodemonderzoek bij asbest in de bodem (zijnde grond)
In de praktijk doen zich situaties voor dat zich asbesthoudend of –verdacht materiaal als een herkenbare eenheid in de bodem bevindt (dieper dan alleen de toplaag). Dit leidt regelmatig tot discussie of sprake is van bodem, bouwmateriaal, bouwstof of afval, waarvoor andere regelgeving geldt. Voor diverse situaties zijn hiertoe werkwijzen ter bepaling van de milieuhygiënische kwaliteit aangedragen. Vanuit andere regelgeving kunnen andere eisen gesteld worden (o.a. arbotechnisch).

De volgende situaties kunnen zich voordoen in de bodem:
1. Asbestmateriaal dat niet gebroken, beschadigd, verweerd of verspreid is;
2. Asbest materiaal dat gebroken, beschadigd, verweerd of verspreid is.

Onder overige omstandigheden dient voorafgaand aan het onderzoek afstemming plaats te vinden met het bevoegde gezag. Afhankelijk of sprake is van grond/bagger, bouwmateriaal, bouwstof of afval zal de blootstelling uiteindelijk naar de geldende regelgeving beoordeeld moeten worden en zal nagegaan moeten worden of verwijdering nodig is (zorgplicht, ernst/spoedeisendheid).

Ad 1: Asbestmateriaal in de bodem dat niet gebroken, beschadigd, verweerd of verspreid is
Indien in de bodem sprake is van in zijn geheel en duidelijk te onderscheiden, niet verspreid asbestmateriaal, zal het materiaal als bouwmateriaal of afval beschouwd worden. Dit is afhankelijk van het feit of het materiaal zijn oorspronkelijke functie bezit. In deze gevallen vormt het materiaal, voor zover dit als afzonderlijke eenheid beschouwd kan worden, geen onderdeel van de bodem en is het dan niet bepalend voor de vaststelling van de asbestconcentratie in de bodem. Zonder ingreep in de bodem treedt onder dergelijke omstandigheden ook geen

vermenging met de bodem op. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor bij asbesthoudende leidingen, die hun functie nog vervullen dan wel verloren hebben.
Bij werkzaamheden in de omringende bodem moet de grond alleen volgens de geldende bodemonderzoeksnormen onderzocht worden in het geval van bewerking op locatie, breuk, beschadiging of verwering, waardoor vermenging met de bodem kan zijn opgetreden. Een asbestdeskundige (Kwalibo BRL-SIKB-protocol 2018/6000- of Ascert/SCA-persoonsgeregistreerd) kan hier een oordeel over geven.

Ad 2: Asbestmateriaal in de bodem dat gebroken, beschadigd, verweerd of verspreid is
Indien sprake is van met de bodem vermengd asbestverdacht materiaal moet dit volgens de geldende bodemonderzoeksnormen onderzocht worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met ruimtelijke eenheden van voorkomen.
Is echter sprake van een herkenbare ruimtelijke eenheid van stortmateriaal en minder dan 50% grond (gewichts% bij steenachtig materiaal of volume% bij overig lichter materiaal), dan wordt het stortmateriaal afzonderlijk als asbestafval beschouwd en dient als zodanig behandeld te worden. Dit is niet bepalend voor de vaststelling van de asbestconcentratie in de bodem. Ook indien sprake is van een puinlaag in de bodem, die geen specifieke functie (meer) heeft, wordt dit als stortmateriaal beschouwd. De omringende bodem zal wel volgens de geldende bodemonderzoeksnormen onderzocht moeten worden, indien vermenging met (geroerde lagen) of indringing in (ongeroerde lagen van veen/klei) de bodem heeft kunnen optreden. Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een gebroken, beschadigde, verweerde, of op locatie (zonder bodembeschermende voorzieningen) bewerkte asbestleiding in de bodem. Een asbestdeskundige (Kwalibo BRL-SIKB-protocol 2018/6000- of Ascert/SCA-persoonsgeregistreerd) kan hier een oordeel over geven.

Onvolledig onderzoek naar asbest
Niet onder alle omstandigheden is bodemonderzoek naar asbest op goede wijze mogelijk. In het geval van de aanwezigheid van een afsluitende laag of voorziening (bijv. betonvloer of asfalt) is geen of onvoldoende beoordeling in ruimtelijke eenheden mogelijk of is soms geen volledig asbestonderzoek mogelijk.
Indien na verwijdering van de afsluitende laag of voorziening alsnog onderzoek mogelijk is, dan wel dat onverwachts afwijkingen worden waargenomen (bijvoorbeeld waarneming van asbestverdacht materiaal, waaronder puin) zal op dat moment alsnog volledig asbestonderzoek volgens de geldende normen uitgevoerd moeten worden.
Wanneer als gevolg van werkzaamheden na een bodemonderzoek wijzigingen (kunnen) zijn opgetreden, zoals invloed door onzorgvuldige sloop of opslag van verdachte materialen, zal op dat moment opnieuw asbestonderzoek volgens de beleidsregels en geldende normen uitgevoerd moeten worden.
De afwijkende situatie zal direct bij het bevoegd gezag gemeld moeten worden en de werkzaamheden in of met de mogelijk verontreinigde bodem zullen totdat de situatie met betrekking tot asbest duidelijk is, moeten worden opgeschort. Potentiële blootstelling dient te worden voorkomen.

Onverwachts aantreffen asbestverdacht materiaal
Wanneer grondwerkzaamheden aan de orde zijn, zal na het bekend worden van een onvoorziene aanwezigheid van asbest(verdacht) materiaal een (wijziging op het) plan van aanpak/*BUS*-melding/saneringsplan/melding toepassing *Bbk* ingediend moeten worden en zal zo nodig onder asbestcondities moeten worden gewerkt.
Is opschorting van het werk als gevolg van aantoonbare dringende omstandigheden (bijv. constructierisico's) echt niet mogelijk en was wel voldoende historisch vooronderzoek (gebaseerd op de NEN5725) gedaan, dan kan na overleg met het bevoegde gezag een (wijziging op het) plan van aanpak/BUS-melding/saneringsplan/10 m^3-melding/melding toepassing *Bbk* ingediend worden. Na beoordeling of terecht sprake is van een onvoorziene situatie, kan goedkeuring en mogelijk terstond van kracht verklaren door het bevoegd gezag verleend worden, waarna werkzaamheden voortgezet kunnen worden. Daarbij wordt op voorhand uitgegaan van een worst-case situatie en zo nodig werken onder asbestcondities. Verspreiding en contaminatie moeten worden voorkomen. De situatie moet op locatie beoordeeld worden door een asbestdeskundige of milieukundig begeleider met

asbestervaring. Onder zijn begeleiding vindt op basis van verdachtheid op locatie een scheiding in partijen en opslag (onder voorzieningen ter voorkoming blootstelling en verspreiding) plaats. Vervolgens wordt ter bepaling van de kwaliteit een uitkeuring van de achtergebleven grond verricht en ter bepaling van de afvoerbestemming van de opgeslagen grond een partijonderzoek volgens de asbestnormen.
De evaluatie van de asbestgrondwerkzaamheden wordt ingediend bij het bevoegd gezag.

Vrijstelling onderzoek asbest in puinhoudende grond

Alle soorten puin worden in beginsel als potentieel asbestverdacht beschouwd. Wanneer de kwaliteit ten aanzien van asbest niet aangetoond kan worden door middel van (historisch) vooronderzoek of productverantwoording (bijv. milieuhygiënische verklaring, certificaat, verklaring productieproces, statistische onderbouwing puinsoort) zal bij puin in grond specifiek onderzoek naar asbest gedaan moeten worden.

Of puin(granulaat) daadwerkelijk asbestverdacht is, is onder andere afhankelijk van het soort puin en het moment dat het geproduceerd is dan wel in de grond terecht is gekomen.

Voor puingranulaat geldt dat een vrijstelling alleen van toepassing is bij levering onder certificaat ná 2005 (NEN 5725). Voordien waren de asbestcontrole-eisen feitelijk nog onvoldoende. Daarbij geldt dat naderhand geen beïnvloeding door (ander) asbesthoudend materiaal mag zijn opgetreden.

Indien bij een gering percentage puinhoudende grond op andere wijze dan via bodemonderzoek verantwoord kan worden dat geen sprake is van asbestverontreinigd materiaal (100 mg/kg d.s.), kan in overleg met het bevoegd gezag eventueel worden afgeweken van een volledig asbestonderzoek.
Ook wordt bij puinhoudende grond, waarbij feitelijk door de handelingen met de grond geen gewijzigde omstandigheden ontstaan (zoals het tijdelijk uitplaatsen zonder afvoer waarbij geen milieuhygiënische risico's optreden), in overleg met het bevoegd gezag toegestaan uit te gaan van een milieuhygiënisch worst-case scenario.

Alleen indien schriftelijk voldoende kan worden onderbouwd of gemotiveerd dat puin en puingranulaat eenduidig definieerbaar is en gezien typering, ouderdom, bijmengingen en historisch onderzoek niet kan worden gerelateerd aan asbest, mag een situatie, anders dan door specifiek bodemonderzoek volgens de NEN5707, als onverdacht worden beschouwd. Daarbij zal duidelijk moeten zijn wie verantwoording neemt voor de onderbouwing of motivatie.

Bijlage 9
Zienswijzen

De concept-Nota bodembeheer Regio Amstelland en Meerlanden (versie 2019) heeft conform de *Algemene wet bestuursrecht* zes weken ter inzage gelegen bij de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Uithoorn en Ouder-Amstel.
In de gemeente Amstelveen heeft de Nota bodembeheer ter inzage gelegen van 18 december 2019 t/m 29 januari 2020.
Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
07/11/2023 20:24:13 CET
ID: fd9f5f25-5bdb-4cde-aeee-866a4c941136
Auth: Scribble

Signed By: Simonse, P. (Petra) <petra.simonse@aalsmeer.nl>
07/11/2023 16:31:20 CET
ID: fd9f5f25-5bdb-4cde-aeee-866a4c941136
Auth: Scribble

Zaaknummer: Z23-092991

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
M. Ansems
020 540 5773
m.ansems@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 7 november 2023

Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout

Onderwerp

Het niet-inhoudelijk (beleidsneutraal) bijwerken van diverse verordeningen gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (updaten van terminologie, verwijzingen en grondslagen in bestaande verordeningen).

Raadsbesluit

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

1: de Algemene plaatselijke verordening Aalsmeer;
2: de Erfgoedverordening 2017 gemeente Aalsmeer;
3: Ligplaatsen verordening Aalsmeer 2018;

en tot:

4: het intrekken van de Nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 2e herziening en het in de plaats daarvan Nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 3e herziening vast te stellen;
5: intrekking van de Verordening kwaliteit vergunningverlening, toezicht en handhaving omgevingsrecht gemeente Aalsmeer en het in de plaats daarvan de Verordening kwaliteit vergunningverlening, toezicht en handhaving Omgevingsrecht gemeente Aalsmeer 2023 vast te stellen;

overeenkomstig de bijlagen bij dit voorstel.

Samenvatting

Het niet-inhoudelijk (beleidsneutraal) bijwerken van diverse verordeningen is noodzakelijk, om zo de terminologie, verwijzingen en grondslagen deze bestaande verordeningen te laten aansluiten bij de nieuwe Omgevingswet.

Doel

Het is noodzakelijk door updaten van terminologie, verwijzingen en grondslagen deze bestaande verordeningen te laten aansluiten bij de nieuwe Omgevingswet.

Van de genoemde verordeningen staat vast dat deze van belang zijn en ook blijven nadat de Omgevingswet van kracht wordt. Van de genoemde verordeningen, met uitzonder van de Algemene plaatselijke verordening Aalsmeer, bestaat er op dit moment geen aanleiding of noodzaak om deze inhoudelijk te wijzigen vanwege de Omgevingswet of anderszins. De jaarlijkse inhoudelijke wijzigingen aan de Algemene plaatselijke verordening Amstelveen worden in een apart traject richting uw raad gebracht. De voorgestelde aanpassingen zien nadrukkelijk niet op wijzigingen van (beleids-)inhoudelijke keuzes of bevoegdheidsverdelingen. Het doel is uitsluitend om de werking van de verordeningen te behouden.

Prestatie
De (gedeeltelijke) werking van verordening die wijzigingen behoeven door de inwerkingtreding van de Omgevingswet behouden.

Voorgeschiedenis en context
De Omgevingswet bundelt 26 wetten in één wet, 60 AMvB's in 4 AMvB's en 75 ministeriële regelingen in 1 Omgevingsregeling. Verordeningen zijn veelal gebaseerd op, of deze verwijzen naar, wetten, besluiten of regelingen en de daarin voorkomende terminologie. Zonder aanpassing gaat de werking van enkele verordeningen (deels) verloren.

Bijvoorbeeld: In de APV is in artikel 2.28, tweede lid opgenomen dat een exploitatievergunning wordt geweigerd, indien de exploitatie in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen van rechtswege alle 'bestemmingsplannen' en ontstaat een 'omgevingsplan'. Door in de APV het begrip 'bestemmingsplan' te veranderen in omgevingsplan' wordt bereikt dat ook na invoering van de Omgevingswet een aanvraag voor een exploitatievergunning kan worden geweigerd indien deze in strijd is met het geldende ruimtelijke kader (nu nog het bestemmingsplan, in de toekomst het omgevingsplan). Het beoordelingskader en de bestaande bevoegdheden met betrekking tot een aanvraag van een exploitatievergunning worden door de aanpassing niet gewijzigd. De aanpassing is daarom puur technisch en niet inhoudelijk.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit
Bij het ongewijzigd in stand laten van de verordeningen, verliezen deze (gedeeltelijk) hun werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt.

Keuzemogelijkheden/alternatieven
Als de verordeningen ongewijzigd blijven, heeft dit als gevolg dat deze (gedeeltelijk) hun werking verliezen op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt.

Participatie
Het gaat hier om het beleidsneutraal bijwerken van terminologie, verwijzingen en grondslagen in bestaande verordeningen. Participatie is daarom niet van toepassing.

Kantekeningen en risico’s
Het blijft onzeker of de Omgevingsweg per 1 januari 2024 in werking treedt. Bij eventueel uitstel, blijven de verordening ongewijzigd.

Financiën
N.v.t.

Vervolgstappen
Uitvoering en procesplanning
Publicatie conform Awb.

Evaluatie
N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten
N.v.t.

Bijlagen
Bijlagen

1. Wijzigingsbesluit Algemene Plaatselijke Verordening Aalsmeer
2. Toelichting Apv Aalsmeer
3. Was-wordtlijst APV Aalsmeer
4. Wijzigingsbesluit Erfgoedverordening 2017 gemeente Aalsmeer
5. Was-wordtlijst Erfgoedverordening Aalsmeer
6. Toelichting bij de wijziging van de Erfgoedverordening Aalsmeer
7. Wijzigingsbesluit Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018
8. Toelichting ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018
9. Was-wordtlijst Ligplaatsenverordening Aalsmeer
10. Besluit van de Raad tot vaststelling van de Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht gemeente Aalsmeer 2023
11. Nota van toelichting bij de Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht gemeente Aalsmeer 2023
12. Nota Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer, 3e herziening

---

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

Besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot wijziging van de Algemene plaatselijke verordening Aalsmeer 2017

Zaaknummer: Z23-092991

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2023;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit:

A

Artikel 1:1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de alfabetische rangschikking wordt ingevoegd:

- beperkingengebiedactiviteit: hetgeen daaronder wordt verstaan in de bijlage, onder A, bij de Omgevingswet;

2. De definities van ‘bevoegd gezag’, ‘bouwwerk’ en ‘gebouw’ komen te luiden:

- bevoegd gezag: bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet;
- bouwwerk: hetgeen daaronder wordt verstaan in de bijlage, onder A, bij de Omgevingswet;
- gebouw: hetgeen daaronder wordt verstaan in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;

B

Artikel 1:2, derde lid, komt te luiden:

3. Dit artikel is niet van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning.

C

Aan artikel 1:4 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:

3. Dit artikel is niet van toepassing op een omgevingsvergunning.

D

Voor de bestaande tekst van artikel 1:5 wordt de aanduiding ‘1.’ geplaatst. Toegevoegd wordt een nieuw lid, luidende:

2. Het eerste lid is niet van toepassing op een omgevingsvergunning.

E

Voor de bestaande tekst van artikel 1:6 wordt de aanduiding ‘1.’ geplaatst. Toegevoegd wordt een nieuw lid, luidende:

2. Het eerste lid is niet van toepassing op een omgevingsvergunning.

F

Artikel 2:10 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het vijfde lid vervalt en de leden 6 en 7 worden vernummerd tot 5 en 6.

2. Het zesde lid (nieuw) komt te luiden:

6. Het verbod is voorts niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, provinciale omgevingsverordening of waterschapsverordening of op situaties waarin wordt voorzien door artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994.

3. Het achtste lid wordt vernummerd tot 7.

4. Het zevende lid (nieuw) komt te luiden:

7. Op de aanvraag om een vergunning, niet zijnde een omgevingsvergunning, is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

G

Artikel 2:11 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede en vijfde lid vervallen en de leden 3 en 4 worden vernummerd tot 2 en 3.

2. Het derde lid (nieuw) komt te luiden:

3. Het verbod is voorts niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, provinciale omgevingsverordening of waterschapsverordening of op situaties waarin wordt voorzien door artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994, de Wegenwet, het Wetboek van Strafrecht of het bepaalde bij of krachtens de Telecommunicatiewet.

H

Artikel 2:12, derde lid, komt te luiden:

3. Het verbod is niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, provinciale omgevingsverordening of waterschapsverordening.

I

Artikel 2:14 is vervallen

J

Artikel 2:21, tweede lid, komt te luiden:

2. Het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door hoofdstuk 10 van de Omgevingswet.

K

Artikel 2:23 is vervallen

L

Artikel 2:28, tweede lid, komt te luiden:

2. De burgemeester weigert de vergunning als de exploitatie van de openbare inrichting in strijd is met het omgevingsplan.

Artikel 2.29, negende lid, komt te luiden:

9. Dit artikel is niet van toepassing op situaties waarin bij of krachtens de Omgevingswet is voorzien.

M

Artikel 2:39, derde lid, onder b, komt te luiden:

b. de exploitatie van de speelgelegenheid in strijd is met het omgevingsplan.

N

Artikel 2:46 is vervallen

O

Artikel 2:60, eerste lid, komt te luiden:

Het is verboden op door het college ter voorkoming of beëindiging van overlast of schade aan de openbare gezondheid aangewezen plaatsen, buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, zoals die wet luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, bij dat aanwijzingsbesluit aangeduide dieren:

a. aanwezig te hebben;
b. aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door het college in het aanwijzingsbesluit gestelde regels;
c. aanwezig te hebben in een groter aantal dan in die aanwijzing is aangegeven; of
d. te voeren.

P

Artikel 2:63 N.V.T.

Q

Artikel 2:64 N.V.T.

R

Artikel 2:71 komt te luiden:

Artikel 2:71 Definitie
In deze afdeling wordt onder consumentenvuurwerk verstaan vuurwerk van categorie F1, F2 of F3 dat op grond van artikel 2.1.1 van het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

S

Artikel 3:6, vierde lid, komt te luiden:

4. Het eerste tot en met derde lid zijn niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de op de Omgevingswet gebaseerde voorschriften.

T

Artikel 3:13, eerste lid, onder b, komt te luiden:

b. de vestiging of de exploitatie van de seksinrichting of het escortbedrijf in strijd is met het omgevingsplan, een bekendgemaakte ontwerpwijziging daarvan of de leefmilieuverordening.

U

Artikel 4:1 wordt als volgt gewijzigd:

In deze afdeling wordt verstaan onder:
a. Besluit: Activiteitenbesluit milieubeheer, zoals dat besluit luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
b. inrichting: inrichting type A of type B als bedoeld in het Besluit, zoals dat besluit luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
c. houder van een inrichting: degene die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een inrichting drijft;
d. collectieve festiviteit: festiviteit die niet specifiek aan één of een klein aantal inrichtingen is verbonden;
e. incidentele festiviteit: festiviteit of activiteit die gebonden is aan één of een klein aantal inrichtingen;
f. geluidsgevoelige gebouwen: woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige gebouwen met uitzondering van gebouwen behorende bij de betreffende inrichting;
g. geluidsgevoelige terreinen: terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen met uitzondering van terreinen behorende bij de betreffende inrichting.

V

Artikel 4:5 wordt als volgt gewijzigd:
1. Het eerste lid, onder c, komt te luiden:
c. de waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen, voor zover het woningen betreft, gelden in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onder d, van het Besluit geluidhinder, zoals die wet en dat besluit luidden direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet;

2. Het derde lid komt te luiden:

3. Als versterkte elementen worden gecombineerd met onversterkte elementen, wordt het hele samenspel beschouwd als versterkte muziek en is dit artikel niet van toepassing.

W

Artikel 4:6, eerste lid, komt te luiden:

1. Het is verboden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, zoals de wet luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op een zodanige wijze toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt.

Artikel 4:6, derde lid, komt te luiden:

3. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien bij of krachtens de Omgevingswet, de Zondagswet, de Wet openbare manifestaties, het Vuurwerkbesluit of de provinciale omgevingsverordening.

X

Artikel 4:11, zesde lid, schrappen.

Y

Artikel 4:13 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, aanhef, komt te luiden:

Het is verboden op door het college in het belang van het uiterlijk aanzien van de gemeente, ter voorkoming of opheffing van overlast dan wel voorkoming van schade aan de openbare gezondheid aangewezen plaatsen, buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, zoals die wet luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, in de openlucht of buiten de weg de volgende voorwerpen of stoffen op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben:

a. onbruikbare of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
b. (brom-)fietsen en motorvoertuigen of onderdelen daarvan;
c. kampeermiddelen als bedoeld in artikel 4:17 of onderdelen daarvan, indien het plaatsen of aanwezig hebben daarvan geschiedt voor verkoop of verhuur of anderszins voor een commercieel doel; of
d. mestopslag, gierkelders of andere verzamelplaatsen van vuil, een verzameling ingekuild gras, loof of pulp of ingekuilde landbouwproducten, afbraakmaterialen en oude metalen.

2. Het derde lid komt te luiden:

3. Dit artikel is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien bij of krachtens de Omgevingswet of de provinciale omgevingsverordening.

Z

Artikel 4:15, tweede lid, komt te luiden:

2. Het verbod is niet van toepassing in gevallen waarin een omgevingsvergunning is verleend en het gevaar en hinder zijn betrokken bij de afweging.

AA

Artikel 4:17 komt te luiden:

Artikel 4:17 Definitie
In deze afdeling wordt onder kampeermiddel verstaan een niet-grondgebonden onderkomen of voertuig, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

AB

Artikel 4:18, eerste lid, komt te luiden:

1. Het is verboden ten behoeve van recreatief nachtverblijf kampeermiddelen te plaatsen of geplaatst te houden buiten een kampeerterrein dat als zodanig in het omgevingsplan is bestemd of mede bestemd.

AC

Artikel 5:5, tweede lid, komt te luiden:

2. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien bij of krachtens de Wet milieubeheer of het Besluit activiteiten leefomgeving.

AD

Artikel 5:6, derde lid, komt te luiden:

3. Het eerste lid is niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de provinciale omgevingsverordening.

AE

Artikel 5:18, tweede lid, komt te luiden:

2. Het college weigert de vergunning wegens strijd met het omgevingsplan.

AF

Artikel 5:20, eerste lid, komt te luiden:

1. Het verbod van artikel 5:18, eerste lid, is niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet of de provinciale omgevingsverordening.

AG

Artikel 5:24, tweede lid, komt te luiden:

2.Het verbod is niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, de provinciale omgevingsverordening of de waterschapsverordening of op situaties waarin wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Scheepvaartverkeerswet, het Binnenvaartpolitiereglement of het bepaalde bij of krachtens de Telecommunicatiewet.

AF

Artikel 5:24a, derde lid, komt te luiden:

3. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voor zover de Wet milieubeheer of de Omgevingswet van toepassing is.

AG

Artikel 5:25, vierde lid, komt te luiden:

4. Het in het eerste en tweede lid bepaalde laat onverlet de werking van beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, de provinciale omgevingsverordening of de waterschapsverordening of op situaties waarin wordt voorzien door het Besluit bouwwerken leefomgeving of het overige bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet, de Wet milieubeheer of het Binnenvaartpolitiereglement.

AH

Artikel 5:26, derde lid, komt te luiden:

3.Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet, de Provinciale Omgevingsverordening of de gemeentelijke Ligplaatsenverordening.

AJ

Artikel 5:27, tweede lid, komt te luiden:

2.Het bepaalde in dit artikel geldt niet in gevallen waarin de gemeentelijke Ligplaatsenverordening of het omgevingsplan voorziet.

AK

Artikel 5:28, tweede lid, komt te luiden:

2. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, het Binnenvaartpolitiereglement of de provinciale omgevingsverordening.

AL

Artikel 5:30, tweede lid, komt te luiden:

2. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de provinciale omgevingsverordening of het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet.

AM

Artikel 5:30a, tweede lid, komt te luiden:

2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor zover het Binnenvaartpolitiereglement, het Algemeen reglement van politie voor rivieren en rijkskanalen, of de provinciale omgevingsverordening van toepassing is.

AN

Artikel 5:32, derde lid, komt te luiden:

3. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Omgevingswet, afdeling 3.9 van het Besluit activiteiten leefomgeving, de Zondagswet of het Besluit geluidproduktie sportmotoren.

AO

Artikel 5:33, vierde lid, onder b, komt te luiden:

b. binnen de bij of krachtens de provinciale omgevingsverordening aangewezen stiltegebieden ten aanzien van motorrijtuigen die bij of krachtens die verordening zijn aangewezen als toestel.

AP

Artikel 5:34 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Het is verboden in de openlucht afvalstoffen te verbranden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, zoals die wet luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, of anderszins vuur aan te leggen, te stoken of te hebben.

2. Het vijfde lid komt te luiden:

5. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 1° of 3°, van het Wetboek van Strafrecht of de provinciale omgevingsverordening.

Artikel II

1. Dit besluit treedt na publicatie in werking op het tijdstip dat de Omgevingswet in werking treedt.
2. In afwijking van het eerste lid treden de onderdelen U en V van artikel I in werking op de dag direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2023.

De plv. griffier,

drs. O.F. Matheijsen

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Toelichting

Algemeen

De Algemene plaatselijke verordening bevat regels over de fysieke leefomgeving en is aangepast met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (hierna: Ow). De wettelijke grondslagen en formele verwijzingen zijn geactualiseerd, zodat vanaf inwerkingtreding van de Ow doorgewerkt kan worden met deze verordening onder de Ow. Het betreft een juridisch-technische omzetting.

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdelen A t/m Z, AA t/m AQ
In deze onderdelen worden grondslagen en formele verwijzingen geactualiseerd als gevolg van de Ow. Zij behoeven geen afzonderlijke toelichting. Een aantal lichten wij vanwege het bijzondere karakter wel toe.

Artikel I, onderdeel A
In dit onderdeel wordt een definitie van beperkingengebiedactiviteit opgenomen in artikel 1:1, waarbij wordt verwezen naar de bijlage, onder A, bij de Ow. Dit begrip komt voor in diverse artikelen van de APV. Volgens genoemde bijlage is een beperkingengebied een bij of krachtens de wet aangewezen gebied waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. Een beperkingengebiedactiviteit is een activiteit binnen een beperkingengebied
In diverse artikelen van de APV staat dat een verbod niet van toepassing is op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de waterschapskeur of de provinciale wegenverordening of het provinciaal wegenreglement. Dat wordt dan vervangen door de tekst dat het verbod niet van toepassing is op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Ow, provinciale omgevingsverordening of waterschapsverordening.

Artikel I, onderdelen B, C, D en E
In deze onderdelen wordt opgenomen dat de artikelen (artikelen 1:2 en 1:4) of het eerste lid (artikelen 1:5 en 1:6) niet van toepassing is op een omgevingsvergunning. Voor vergunningen of ontheffingen die een omgevingsvergunning zijn, geeft de Ow een uitputtende regeling voor de in deze artikelen geregelde onderwerpen: over de beslistermijnen in de paragrafen 16.5.2 en 16.5 3 van de Ow, over het nakomen van de voorschriften in artikel 5.5 van de Ow (eventueel in samenhang met artikel 22.8 van de Ow en artikel 2.1a van het Omgevingsbesluit), voor wie de omgevingsvergunning geldt in artikel 5.37 van de Ow en over intrekking of wijziging van een omgevingsvergunning in paragraaf 5.1.5 van de Ow.

Artikel I, onderdeel S
In dit onderdeel wordt de definitie van consumentenvuurwerk aangepast in artikel 2:71. In artikel 5.43 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet wordt het Vuurwerkbesluit gewijzigd. De definitie van consumentenvuurwerk vervalt. Overal waar consumentenvuurwerk staat wordt dit in het Vuurwerkbesluit vervangen door ‘vuurwerk van categorie F1, F2 of F3 dat op grond van artikel 2.1.1 van het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik’. Voor de toepassing van de APV wordt het begrip consumentenvuurwerk gehandhaafd. De verwijzing naar het Vuurwerkbesluit wordt vervangen door bovengenoemde definitie.

Artikel I, onderdelen V en W

Deze onderdelen strekken ertoe de bepalingen over het voorkomen of beperken van geluidhinder en hinder door verlichting binnen of vanuit inrichtingen te handhaven. Op grond van artikel 8.2.2 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet kunnen de artikelen 4:1 tot en met 4:5a van de APV uiterlijk tot het einde van de overgangsperiode blijven gelden. Voor handhaving van de status quo moet de wetgeving zoals die vóór de inwerkingtreding van de Ow geldt, dus van toepassing blijven. Het gaat om de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit milieubeheer, de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder zoals deze luidden direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Ow. Omdat in verschillende artikelen wordt verwezen naar het Activiteitenbesluit milieubeheer is daarvan een definitie opgenomen in artikel 4:1. Voor de andere genoemde wet- en regelgeving is de toevoeging in het betreffende artikel opgenomen (in onderdeel V voor artikel 4;1 van de APV en in onderdeel W voor artikel 4:5 van de APV).

Artikel I, onderdeel AA
In dit onderdeel wordt artikel 4:15, tweede lid, aangepast. Het verbod hinderlijke of gevaarlijke reclame is niet van toepassing in gevallen waarin een omgevingsvergunning is verleend en het gevaar en de hinder zijn betrokken bij de afweging.

Artikel I, onderdeel AB
In dit onderdeel wordt de definitie van kampeermiddel in artikel 4:17 aangepast. Door de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, die gelijktijdig met de Ow in werking treedt, worden bouwwerken in gevolgklasse 1 vergunningvrij (bouwtechnisch deel). Grondgebonden recreatiewoningen vallen onder gevolgklasse 1 en zouden met alleen een aanpassing van de verwijzing in artikel 4:17 onder het begrip kampeermiddel komen te vallen. Dat is ongewenst. Het moet gaan om een niet-grondgebonden onderkomen of voertuig, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Artikel II van het wijzigingsbesluit
Het eerste lid voorziet erin dat de in dit besluit opgenomen technische wijzigingen eerst van toepassing zijn op het tijdstip dat de Ow in werking treedt.
Het tweede lid wijkt hiervan af voor artikel I, onderdelen V en W. Zie de toelichting op die onderdelen. Artikel 8.2.2 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet biedt overgangsrecht voor de op het moment van inwerkingtreding van de Ow van kracht zijnde APV-bepalingen over geluidhinder en hinder door verlichting (de artikelen 4:1 tot en met 4:5a APV). Omdat de artikelen 4:1 en 4:5 wel technisch wijzigen, is voor de zekerheid bepaald dat deze wijzigingen in werking treden op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Ow.

APV technische wijzigingen (Omgevingswet)
* nieuw toe te voegen artikel

APV artikel	APV tekst	Wijziging
1.1	Artikel 1:1 Begripsbepalingen In deze verordening wordt verstaan onder: 1.bebouwde kom: het gebied binnen de grenzen die zijn vastgesteld op grond van artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994; 2. bevoegd gezag: bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning; 3. bouwwerk: hetgeen in artikel 1 van de gemeentelijke Bouwverordening daaronder wordt verstaan; 4. college: het college van burgemeester en wethouders; 5. gebouw: hetgeen in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet daaronder wordt verstaan; 6. handelsreclame: iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen; 7. kajuitboot: elk vaartuig dat is voorzien van een opbouw en/of inbouw, die een hoogte heeft van meer dan 1,60 meter, gemeten vanaf het diepste punt van het scheepsvlak, niet bedoeld voor bewoning; 8. openbaar water: wateren die voor het publiek bevaarbaar of op andere wijze toegankelijk zijn; 9. openbare plaats: hetgeen in artikel 1 van de Wet openbare manifestaties daaronder wordt verstaan; 10. rechthebbende: degene die over een zaak zeggenschap heeft krachtens een zakelijk of persoonlijk recht; 11. vaartuig: een voorwerp, dat bestemd of ingericht is, voor het vervoer over water, van personen en-of goederen, dan wel een drijvend werktuig niet zijnde een woonark. 12. weg: hetgeen in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994 daaronder wordt verstaan.	Artikel 1:1 Begripsbepalingen In deze verordening wordt verstaan onder: 1.bebouwde kom: het gebied binnen de grenzen die zijn vastgesteld op grond van artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994; 2. bevoegd gezag: bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet; 3. beperkingengebiedactiviteit: hetgeen daaronder wordt verstaan in de bijlage, onder A, bij de Omgevingswet; 4. bouwwerk: hetgeen daaronder wordt verstaan in de bijlage, onder A, bij de Omgevingswet; 5. college: het college van burgemeester en wethouders; 6. gebouw: hetgeen daaronder wordt verstaan in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving; 7. handelsreclame: iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen; 8. kajuitboot: elk vaartuig dat is voorzien van een opbouw en/of inbouw, die een hoogte heeft van meer dan 1,60 meter, gemeten vanaf het diepste punt van het scheepsvlak, niet bedoeld voor bewoning; 9. openbaar water: wateren die voor het publiek bevaarbaar of op andere wijze toegankelijk zijn; 10. openbare plaats: hetgeen in artikel 1 van de Wet openbare manifestaties daaronder wordt verstaan; 11. rechthebbende: degene die over een zaak zeggenschap heeft krachtens een zakelijk of persoonlijk recht; 12. vaartuig: een voorwerp, dat bestemd of ingericht is, voor het vervoer over water, van personen en-of goederen, dan wel een drijvend werktuig niet zijnde een woonark. 13. weg: hetgeen in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994 daaronder
1.2 lid 3	In afwijking van het tweede lid is artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing indien beslist wordt op een aanvraag om een ontheffing als bedoeld in artikel 2:10, vierde lid, of een vergunning als bedoeld in artikel 2:11, tweede lid, aanhef en onder a, of artikel 4:11.	Dit artikel is niet van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning.
*1.4 lid 3 **		Dit artikel is niet van toepassing op een omgevingsvergunning.
*1.5 lid 2 **		Het eerste lid is niet van toepassing op een omgevingsvergunning.
*1.6 lid 2 **		Het eerste lid is niet van toepassing op een omgevingsvergunning.

2.10 lid 5	In afwijking van het vierde lid kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het in het eerste lid bedoelde gebruik, voor zover dit een activiteit betreft als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder j of k, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.	vervalt
*2.10 lid 6 **		Het verbod is voorts niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, provinciale omgevingsverordening of waterschapsverordening of op situaties waarin wordt voorzien door artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994.
*2.10 lid 7 **		Op de aanvraag om een vergunning, niet zijnde een omgevingsvergunning, is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.
2.11 lid 2	De vergunning wordt verleend: a. als omgevingsvergunning door het bevoegd gezag, indien de activiteiten zijn verboden bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit; of b. door het college in de overige gevallen.	vervalt
2.11 lid 5	Op de aanvraag om een vergunning bedoeld in het eerste lid is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.	vervalt
*2.11 lid 3**		Het verbod is voorts niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, provinciale omgevingsverordening of waterschapsverordening of op situaties waarin wordt voorzien door artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994, de Wegenwet, het Wetboek van Strafrecht of het bepaalde bij of krachtens de Telecommunicatiewet.
2.12 lid 3	Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of de provinciale wegenverordening.	Het verbod is niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, provinciale omge-vingsverordening of waterschapsverordening.
2.21 lid 2	Het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Waterstaatswet 1900, de Onteigeningswet, of de Belemmeringenwet Privaatrecht.	Het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door hoofdstuk 10 van de Omgevingswet.
2.28 lid 3	De burgemeester weigert de vergunning indien de exploitatie van de openbare inrichting in strijd is met een geldend bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit.	De burgemeester weigert de vergunning als de exploitatie van de openbare inrichting in strijd is met het omgevingsplan.
2.29 lid 9	Dit artikel is niet van toepassing op situaties waarin bij of krachtens de Wet milieubeheer is voorzien.	Dit artikel is niet van toepassing op situaties waarin bij of krachtens de Omgevingswet is voorzien.

2.39 lid 3 onder b	b. indien de exploitatie van de speelgelegenheid in strijd is met een geldend bestemmingsplan.	b. de exploitatie van de speelgelegenheid in strijd is met het omgevingsplan.
2.60 lid 1	Het is verboden op door het college ter voorkoming of opheffing van overlast of schade aan de openbare gezondheid aangewezen plaatsen, buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, bij dat aanwijzingsbesluit aangeduide dieren: a. aanwezig te hebben; b. aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door het college in het aanwijzingsbesluit gestelde regels; c. aanwezig te hebben in een groter aantal dan in die aanwijzing is aangegeven; of d. te voeren.	Het is verboden op door het college ter voorkoming of beëindiging van overlast of schade aan de openbare gezondheid aangewezen plaatsen, buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, zoals die wet luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, bij dat aanwijzingsbesluit aangeduide dieren: a. aanwezig te hebben; b. aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door het college in het aanwijzingsbesluit gestelde regels; c. aanwezig te hebben in een groter aantal dan in die aanwijzing is aangegeven; of d. te voeren.
2.71 definitie	In deze afdeling wordt verstaan onder consumentenvuurwerk: hetgeen daaronder wordt verstaan in het Besluit van 22 januari 2002, houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk (Vuurwerkbesluit).	In deze afdeling wordt onder consumentenvuurwerk verstaan vuurwerk van categorie F1, F2 of F3 dat op grond van artikel 2.1.1 van het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.
3.6 lid 4	Het in het eerste tot en met derde lid bepaalde geldt niet voor zover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door de op de Wet milieubeheer gebaseerde voorschriften.	Het in het eerste tot en met derde lid bepaalde geldt niet voor zover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door de op de Omgevingswet gebaseerde voorschriften.
3.13 lid 1 onder b	b. de vestiging of de exploitatie van de seksinrichting of het escortbedrijf in strijd is met een geldend bestemmingsplan, stadsvernieuwingsplan of leefmilieuverordening;	b. de vestiging of de exploitatie van de seksinrichting of het escortbedrijf in strijd is met het omgevingsplan, een bekendgemaakte ontwerpwijziging daarvan of de leefmilieuverordening.
4.1	In deze afdeling wordt verstaan onder: a. Besluit: Activiteitenbesluit milieubeheer; b. inrichting: inrichting type A of type B als bedoeld in het Besluit; c. houder van een inrichting: degene die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een inrichting drijft; d. collectieve festiviteit: festiviteit die niet specifiek aan één of een klein aantal inrichtingen is verbonden; e. incidentele festiviteit: festiviteit of activiteit die gebonden is aan één of een klein aantal inrichtingen; f. geluidsgevoelige gebouwen: woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige gebouwen met uitzondering van gebouwen behorende bij de betreffende inrichting; g. geluidsgevoelige terreinen: terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen met uitzondering van terreinen behorende bij de betreffende inrichting.	In deze afdeling wordt verstaan onder: a. Besluit: Activiteitenbesluit milieubeheer, zoals dat besluit luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet; b. inrichting: inrichting type A of type B als bedoeld in het Besluit, zoals dat besluit luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet; c. houder van een inrichting: degene die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een inrichting drijft; d. collectieve festiviteit: festiviteit die niet specifiek aan één of een klein aantal inrichtingen is verbonden; e. incidentele festiviteit: festiviteit of activiteit die gebonden is aan één of een klein aantal inrichtingen; f. geluidsgevoelige gebouwen: woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Omgevingswet worden aangemerkt als geluidsgevoelige gebouwen met uitzondering van gebouwen behorende bij de betreffende inrichting; g. geluidsgevoelige terreinen: terreinen die op grond van artikel 1 van de Omgevingswet worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen met uitzondering van terreinen behorende bij de betreffende inrichting.

4.5 lid 3	Indien versterkte elementen worden gecombineerd met onversterkte elementen, wordt het hele samenspel beschouwd als versterkte muziek en is het Besluit van toepassing.	Als versterkte elementen worden gecombineerd met onversterkte elementen, wordt het hele samenspel beschouwd als versterkte muziek en is dit artikel niet van toepassing.
4.6 lid 1	Het is verboden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of van het Besluit op een zodanige wijze toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt.	Het is verboden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, zoals de wet luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op een zodanige wijze toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt.
4.6 lid 3	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet geluidhinder, de Zondagswet, de Wet openbare manifestaties, het Vuurwerkbesluit of de Provinciale milieuverordening.	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien bij of krachtens de Omgevingswet, de Zondagswet, de Wet openbare manifestaties, het Vuurwerkbesluit of de provinciale omgevingsverordening.
4.11 lid 6	Het in het tweede lid gestelde verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Boswet.	*vervalt*
4.13 lid 1	Het is verboden op door het college in het belang van het uiterlijk aanzien van de gemeente, ter voorkoming of opheffing van overlast dan wel voorkoming van schade aan de openbare gezondheid aangewezen plaatsen, buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, in de openlucht of buiten de weg de volgende voorwerpen of stoffen op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben: a. onbruikbare of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan; b. (brom-)fietsen en motorvoertuigen of onderdelen daarvan; c. kampeermiddelen als bedoeld in artikel 4:17 of onderdelen daarvan, indien het plaatsen of aanwezig hebben daarvan geschiedt voor verkoop of verhuur of anderszins voor een commercieel doel; of d. mestopslag, gierkelders of andere verzamelplaatsen van vuil, een verzameling ingekuild gras, loof of pulp of ingekuilde landbouwproducten, afbraakmaterialen en oude metalen.	Het is verboden op door het college in het belang van het uiterlijk aanzien van de gemeente, ter voorkoming of opheffing van overlast dan wel voorkoming van schade aan de openbare gezondheid aangewezen plaatsen, buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, zoals die wet luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, in de openlucht of buiten de weg de volgende voorwerpen of stoffen op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben: a. onbruikbare of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan; b. (brom-)fietsen en motorvoertuigen of onderdelen daarvan; c. kampeermiddelen als bedoeld in artikel 4:17 of onderdelen daarvan, indien het plaatsen of aanwezig hebben daarvan geschiedt voor verkoop of verhuur of anderszins voor een commercieel doel; of d. mestopslag, gierkelders of andere verzamelplaatsen van vuil, een verzameling ingekuild gras, loof of pulp of ingekuilde landbouwproducten, afbraakmaterialen en oude metalen.
4.13 lid 3	Dit artikel is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien krachtens de Wet ruimtelijke ordening of door of krachtens de Provinciale Verordening.	Dit artikel is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien bij of krachtens de Omgevingswet of de provinciale omgevingsverordening.
4.15 lid 2	Het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Activiteitenbesluit milieubeheer.	Het verbod is niet van toepassing in gevallen waarin een omgevingsvergunning is verleend en het gevaar en hinder zijn betrokken bij de afweging.
4.17 definitie	In deze afdeling wordt onder kampeermiddel verstaan: een onderkomen of voertuig waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen in de zin van artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.	In deze afdeling wordt onder kampeermiddel verstaan een niet-grondgebonden onderkomen of voertuig, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recrea-tief nachtverblijf.

4.18 lid 1	Het is verboden ten behoeve van recreatief nachtverblijf kampeermiddelen te plaatsen of geplaatst te houden buiten een kampeerterrein dat als zodanig in het bestemmingsplan, de beheersverordening, exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit is bestemd of mede bestemd.	Het is verboden ten behoeve van recreatief nachtverblijf kampeermiddelen te plaatsen of geplaatst te houden buiten een kampeerterrein dat als zodanig in het omgevingsplan is bestemd of mede bestemd.
5.5 lid 2	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet milieubeheer.	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien bij of krachtens de Wet milieubeheer of het Besluit activiteiten leefomgeving.
5.6 lid 3	Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Provinciaal wegenreglement.	Het eerste lid is niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de provinciale omgevingsverordening.
5.18 lid 2	Het college weigert de vergunning wegens strijd met een geldende beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit.	Het college weigert de vergunning wegens strijd met het omgevingsplan.
5.20 lid 1	Het verbod van artikel 5:18, eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet milieubeheer, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of het Provinciaal wegenreglement.	Het verbod van artikel 5:18, eerste lid, is niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet of de provinciale omgevingsverordening.
5.24 lid 2	Het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Scheepvaartverkeerswet, het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet, de Provinciale vaarwegenverordening of het bepaalde bij of krachtens de Telecommunicatiewet en de daarop gebaseerde Algemene verordening ondergrondse infrastructuren Aalsmeer 2022 (AVOI 2022).	Het verbod is niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, de provinciale omgevingsverordening of de waterschapsverordening of op situaties waarin wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Scheepvaartverkeerswet, het Binnenvaartpolitiereglement of het bepaalde bij of krachtens de Telecommunicatiewet.
5.24a lid 3	Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voor zover de Wet milieubeheer van toepassing is.	Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voor zover de Wet milieubeheer of de Omgevingswet van toepassing is.
5.25 lid 4	Het in het eerste en tweede lid bepaalde laat onverlet de werking van de Wet milieubeheer, de Woningwet, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en/ of van toepassing zijnde provinciale verordeningen.	Het in het eerste en tweede lid bepaalde laat onverlet de werking van beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, de provinciale omgevingsverordening of de waterschapsverordening of op situaties waarin wordt voorzien door het Besluit bouwwerken leefomgeving of het overige bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet, de Wet milieubeheer of het Binnenvaartpolitiereglement.
5.26 lid 3	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet, de Provinciale vaarwegenverordening/Waterverordening of de gemeentelijke Woonarkenverordening.	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet, de Provinciale Omgevingsverordening of de gemeentelijke Ligplaatsenverordening.
5.27 lid 2	Het bepaalde in dit artikel geldt niet in gevallen waarin de gemeentelijke Woonarkenverordening van toepassing is.	Het bepaalde in dit artikel geldt niet in gevallen waarin de gemeentelijke Ligplaatsenverordening of het omgevingsplan voorziet.

5.28 lid 3	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet of de Provinciale vaarwegenverordening/Waterverordening.	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Wet-boek van Strafrecht, het Binnenvaartpolitiereglement of de provinciale omgevings-verordening.
5:30 lid 2	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet of de Provinciale vaarwegenverordening/Waterverordening.	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de provinciale omgevingsverordening of het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet.
5.30 a lid 2	Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor zover het Binnenvaartpolitiereglement, het Algemeen reglement van politie voor rivieren en rijkskanalen, of de provinciale scheepvaartverordening van toepassing is.	Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor zover het Binnenvaartpolitiereglement, het Algemeen reglement van politie voor rivieren en rijkskanalen, of de provinciale omgevingsverordening van toepassing is.
5.32 lid 3	Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Zondagswet of het Besluit geluidproductie sportmotoren.	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Omgevingswet, afdeling 3.9 van het Besluit activiteiten leefomgeving, de Zondagswet of het Besluit geluidproductie sportmotoren.
5.33 lid 4 onder b	b. binnen de bij of krachtens de Provinciale verordening 'Stiltegebieden' aangewezen stiltegebieden ten aanzien van motorrijtuigen die bij of krachtens die verordening zijn aangewezen als 'toestel'.	b. binnen de bij of krachtens de provinciale omgevingsverordening aangewezen stiltegebieden ten aanzien van motorrijtuigen die bij of krachtens die verordening zijn aangewezen als toestel.
5.34 lid 1	Het is verboden in de openlucht afvalstoffen te verbranden buiten inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer of anderszins vuur aan te leggen, te stoken of te hebben.	Het is verboden in de openlucht afvalstoffen te verbranden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, zoals die wet luidde direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, of anderszins vuur aan te leggen, te stoken of te hebben.
5.34 lid 5	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 1 of 3, van het Wetboek van Strafrecht of de Provinciale milieuverordening.	Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 1˚ of 3˚, van het Wetboek van Strafrecht of de provinciale omgevingsverordening.

Gemeente Aalsmeer

Besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot wijziging van de Erfgoedverordening 2017 gemeente Aalsmeer

Zaaknummer: Z23-092991

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2023;

gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet;

besluiten:

Artikel I Wijzigingen
De Erfgoedverordening 2017 gemeente Aalsmeer wordt als volgt gewijzigd:

A.
Artikel 1. Begripsbepalingen komt te luiden:
Deze verordening verstaat onder:
a. gemeentelijk monument: monument of archeologisch monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet dat is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister;
b. minister: Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap;
c. omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet voor een activiteit met betrekking tot een gemeentelijk monument of een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht;
d. gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht: stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet dat als zodanig is aangewezen op grond van artikel 18 van deze verordening;
e. gemeentelijke archeologische waardekaart: topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied of delen van het grondgebied, waarop archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden zijn aangegeven;
f. archeologisch verwachtingsgebied: gebied, aangegeven op de archeologische waardekaart, waarvan is aangegeven dat in bepaalde mate archeologische vondsten of sporen te verwachten zijn;
g. plan van aanpak: plan dat weergeeft hoe een archeologische uitvoerder de vragen zoals omschreven in het programma van eisen denkt te gaan beantwoorden;
h. programma van eisen: programma dat door het college wordt vastgesteld en waarmee kaders worden gesteld voor het ontwerp en de uitvoering van archeologisch onderzoek.
i. gemeentelijk beschermd cultuurgoed: cultuurgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet dat als zodanig is aangewezen op grond van artikel 3, eerste lid;
j. gemeentelijk beschermde verzameling: verzameling als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet die als zodanig is aangewezen op grond van artikel 3, tweede lid.

B.
Artikel 2. Gemeentelijk erfgoedregister wordt als volgt gewijzigd:
- Het eerste lid komt te luiden:
  1. Burgemeester en wethouders houden een door eenieder te raadplegen gemeentelijk erfgoedregister bij van krachtens deze verordening aangewezen gemeentelijk cultureel erfgoed inclusief de locaties waaraan krachtens artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet in het omgevingsplan de functie cultureel erfgoed is toebedeeld.

- Het tweede lid onderdeel b. komt te luiden:
    b. gegevens over door burgemeester en wethouders van de minister ontvangen afschriften van de inschrijving van een rijksmonument in het rijksmonumentenregister als bedoeld in artikel 3.3, vijfde lid, van de Erfgoedwet en instructies als bedoeld in artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet betreffende een locatie met de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht;

- Na onderdeel b. wordt een onderdeel c. toegevoegd, luidende:
    c. gegevens over door burgemeester en wethouders van gedeputeerde staten ontvangen instructies als bedoeld in artikel 2.33, eerste lid, van de Omgevingswet betreffende een locatie met de functie-aanduiding provinciaal monument, provinciaal archeologisch monument of provinciaal beschermd stads- en dorpsgezicht.

C.
De titel van Paragraaf 2. Aanwijzing van beschermde gemeentelijke cultuurgoederen en verzamelingen wordt gewijzigd in Paragraaf 2. Aanwijzing gemeentelijk beschermd cultuurgoed of gemeentelijk beschermde verzameling.

D.
Artikel 3. Aanwijzing als beschermde gemeentelijke cultuurgoederen of beschermde gemeentelijke verzameling wordt als volgt gewijzigd:
- De titel van het artikel komt te luiden:
  Artikel 3. Aanwijzing als gemeentelijk beschermd cultuurgoed of gemeentelijk beschermde verzameling

- Het eerste lid komt te luiden:
  1. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten een cultuurgoed dat van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis of uitzonderlijke schoonheid is en dat als onvervangbaar en onmisbaar behoort te worden behouden voor het gemeentelijk cultuurbezit en dat in eigendom is van de gemeente of dat aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd aan te wijzen als gemeentelijk beschermd cultuurgoed.

- Het tweede lid komt te luiden:
  2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten een verzameling van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis, die als geheel of door een of meer van de cultuurgoederen die een wezenlijk onderdeel van de verzameling zijn, als onvervangbaar en onmisbaar behoort te worden behouden voor het gemeentelijk cultuurbezit en die in eigendom van de gemeente is of die aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd aan te wijzen als gemeentelijk beschermde verzameling.

- Het vierde lid komt te luiden:
  4. Over het voornemen van een aanwijzing, bedoeld in het eerste of tweede lid, alsmede over de vervreemding van een gemeentelijk beschermd cultuurgoed of een gemeentelijk beschermde verzameling of over het afstand doen van de zorg daarvoor vragen burgemeester en wethouders advies aan een commissie als bedoeld in artikel 4.18 van de Erfgoedwet.

- het vijfde lid, onderdeel a. komt te luiden:
    a. Door de minister beschermde cultuurgoederen en beschermde verzamelingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, en

- na het vijfde lid, wordt een zesde lid toegevoegd, luidende:
  6. Burgemeester en wethouders verwerken de aanwijzing direct in het gemeentelijk erfgoedregister.

E.
De titel van artikel 4. Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als beschermd gemeentelijke cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling wordt gewijzigd in: Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als gemeentelijk beschermd cultuurgoed of gemeentelijk beschermde verzameling. Het artikel komt als volgt te luiden:

1. Burgemeester en wethouders kunnen een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 3, eerste of tweede lid, wijzigen of intrekken. Artikel 3, vierde lid, is hierop van overeenkomstige toepassing, tenzij het een aanpassing van ondergeschikte betekenis betreft of het gemeentelijk beschermde cultuurgoed of de gemeentelijk beschermde verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft als zodanig is tenietgegaan.
2. Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het gemeentelijk beschermd cultuurgoed of de gemeentelijk beschermde verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft wordt aangewezen als:
    a. Door de minister beschermd cultuurgoed of beschermde verzameling als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, of
    b. beschermd cultureel erfgoed op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.
3. Burgemeester en wethouders verwerken de wijziging, intrekking of het vervallen van een aanwijzing direct in het gemeentelijk erfgoedregister.

F.
Artikel 5. Aanwijzing als gemeentelijk monument wordt als volgt gewijzigd:
Het tweede lid, onderdeel b. komt te luiden:

b. monumenten en archeologische monumenten die zijn aangewezen op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet of een omgevingsverordening als bedoeld in artikel 2.6 van de Omgevingswet.

G.
Artikel 6. Voornemen tot aanwijzing wordt als volgt gewijzigd:
Het eerste lid komt te luiden:

1. Een voornemen om toepassing te geven aan artikel 5, eerste lid van deze verordening, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk bekendgemaakt aan alle zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak die vermeld staan in de openbare registers, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Kadasterwet.

H.
Artikel 7. Voorbescherming wordt als volgt gewijzigd:

- Het eerste lid komt te luiden:
    1. De bescherming van paragraaf 4 is van overeenkomstige toepassing op het monument of archeologisch monument ten aanzien waarvan een voornemen als bedoeld in artikel 6, eerste lid van deze verordening, is bekendgemaakt.

- Het tweede lid komt te luiden:
    2. De voorbescherming, bedoeld in het eerste lid, vervalt op het moment van inschrijving van de aanwijzing in het gemeentelijk erfgoedregister.

- Na het tweede lid wordt een derde lid toegevoegd, luidende:
    3. Het college kan afzien van de wens tot aanwijzing en de voorbescherming laten vervallen, wanneer zij op basis van een ingediende zienswijze of voortschrijdend inzicht wordt overtuigd.

I.

Artikel 8. Advies gemeentelijke adviescommissie wordt als volgt gewijzigd:

- Het eerste lid komt te luiden:

    1. Burgemeester en wethouders vragen over het voornemen om toepassing te geven aan artikel 5, eerste lid van deze verordening, advies aan een gemeentelijke adviescommissie zoals bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet en Verordening op de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Aalsmeer.

- Het derde lid komt te vervallen.

J.

Artikel 10. Bekendmaking aanwijzingsbesluit aan rechthebbenden en inschrijving wordt als volgt gewijzigd:

Het tweede lid komt als volgt te luiden:

2. Burgemeester en wethouders verwerken de aanwijzing direct in het gemeentelijk erfgoedregister.

K.

Artikel 11. Aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monument wordt als volgt gewijzigd:

- Het tweede lid komt als volgt te luiden:

    2. Een aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monument vervalt na 26 weken of zoveel eerder als burgemeester en wethouders een besluit hebben genomen over de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, eerste lid van deze verordening.

- Het derde lid komt als volgt te luiden:

    3. Paragraaf 4 van deze verordening is van overeenkomstige toepassing vanaf het moment dat zakelijk gerechtigden schriftelijk in kennis worden gesteld van het besluit van burgemeester en wethouders tot aanwijzing van het monument of archeologisch monument als voorlopig gemeentelijk monument. Artikel 10 van deze verordening is van overeenkomstige toepassing op deze aanwijzing.

L.
Artikel 12. Wijziging gemeentelijk erfgoedregister, vervallen aanwijzing monument wordt als volgt gewijzigd:

- Het eerste lid komt als volgt te luiden:
    1. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van gemeentelijke monumenten en voorlopige gemeentelijke monumenten wijzigingen aanbrengen in het gemeentelijk erfgoedregister.

- Het derde lid komt als volgt te luiden:
    3. Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het monument of het archeologisch monument waarop de aanwijzing betrekking heeft is ingeschreven in het rijksmonumentenregister of een provinciaal erfgoedregister als bedoeld in artikel 3.17, derde lid, van de Erfgoedwet of een omgevingsverordening als bedoeld in artikel 2.6 van de Omgevingswet. Het vervallen van de aanwijzing wordt onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.

M.
Artikel 14. Omgevingsvergunning gemeentelijk monument wordt als volgt gewijzigd:
Het tweede lid komt te luiden:

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

a. de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur van het monument niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt.
b. alleen inpandige veranderingen van een onderdeel van het monument, dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft.
c. het binnen een monument dat als begraafplaats in gebruik is met inachtneming van de monumentale waarden:
   1°. plaatsen van grafmonumenten, met inbegrip van het tijdelijk verwijderen daarvan en het bijwerken van het opschrift;
   2°. doen van begravingen of asbijzettingen, of
   3°. ruimen van graven waarvan het grafmonument niet is beschermd als gemeentelijk monument.

N.
Artikel 15. Intrekken van de omgevingsvergunning komt te vervallen.

O.
Artikel 16. Weigeringsgronden komt als volgt te luiden:
1. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.
2. Een omgevingsvergunning voor een kerkelijk monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet wordt niet verleend zonder overeenstemming met de eigenaar.

P.
Paragraaf 5. Rijksmonumenten en Provinciale monumenten (en daarmee Artikel 17. Advies omgevingsvergunning Rijksmonument en provinciaal monument) komt te vervallen.

Q.
De titel van Artikel 18. Aanwijzing als beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht wordt gewijzigd in: Aanwijzing gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Het artikel komt als volgt te luiden:
1. De gemeenteraad kan, op voorstel van burgemeester en wethouders, stads- en dorpsgezichten aanwijzen als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht.
2. Burgemeester en wethouders zenden het voorstel voor advies aan de adviescommissie, bedoeld in artikel 8, eerste lid van deze verordening. Artikel 8, tweede en derde lid van deze verordening, is van overeenkomstige toepassing.
3. De gemeenteraad beslist binnen 18 weken na verzending van het voorstel, bedoeld in het tweede lid.
4. Een aangewezen gemeentelijk stads- of dorpsgezicht wordt onverwijld opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister.
5. De gemeenteraad stelt ter bescherming van een op grond van het eerste lid aangewezen gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet vast. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht kan hiertoe een termijn worden gesteld.
6. Bij het besluit tot aanwijzing van een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht wordt bepaald of en in hoeverre het tijdelijk omgevingsplan als beschermend in de zin van het vorige lid kan worden aangemerkt.
7. Dit artikel is niet van toepassing op een beschermde stads- of dorpsgezicht dat via instructies de functie-aanduiding rijksbeschermd of provinciaal beschermd stads- of dorpsgezicht heeft, of dat is aangewezen op grond van artikel 35, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 of een provinciale verordening als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

R.
De titel van Artikel 19. Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als beschermd gemeentelijke stads- en dorpsgezicht wordt gewijzigd in: Artikel 19. Wijziging, intrekking en

vervallen van de aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht. Het artikel komt als volgt te luiden:

1. De gemeenteraad kan, op voorstel van burgemeester en wethouders, een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 18, eerste lid van deze verordening, wijzigen of intrekken. Artikel 18, tweede en derde lid van deze verordening, is hierop van overeenkomstige toepassing, tenzij het een aanpassing van ondergeschikte betekenis betreft of het stads- of dorpsgezicht waarop aanwijzing betrekking heeft als zodanig is tenietgegaan.
2. Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het stads- of dorpsgezicht waarop de aanwijzing betrekking heeft wordt aangewezen als:
3. beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een instructie als bedoeld in artikel 2.33, eerste lid, of artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet. Burgemeester en wethouders verwerken de wijziging, intrekking of het vervallen van een aanwijzing direct in het gemeentelijk erfgoedregister.

S.
Artikel 20. Verbodsbepaling en aanvraag vergunning wordt als volgt gewijzigd:

- De titel van het artikel komt te luiden:
  Artikel 20. Verbodsbepaling en aanvraag omgevingsvergunning.

- Het eerste lid komt te luiden:
  1. Het is in een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen.

- Het vierde lid komt te luiden:
  4. Het eerste lid is niet van toepassing op het slopen ingevolge een verplichting als bedoeld in de artikelen 13, 13a of 13b van de Woningwet of ingevolge een verplichting zoals gesteld in een maatwerkvoorschrift op grond van artikel 3.5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

T.
Paragraaf 7. Instandhouding van archeologische terreinen (artikelen 21 t/m 23) komt te vervallen.

U.
Paragraaf 8. Handhaving en toezicht wordt hernummerd naar paragraaf 7. Handhaving en toezicht.

V.
Artikel 24. Strafbepaling wordt hernummerd naar Artikel 21. Strafbepaling en komt als volgt te luiden:
Degene die handelt in strijd met artikel 13 of met het bepaalde krachtens artikel 14, derde lid van deze verordening, wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie of hechtenis van ten hoogste drie maanden.

W.
Artikel 25. Toezichthouders wordt hernummerd naar artikel 22. Toezichthouders.

X.
Paragraaf 9. Slotbepalingen wordt hernummerd naar paragraaf 8. Slotbepalingen.

Artikel II Toelichting
De Nota van toelichting van de Erfgoedverordening 2017 gemeente Aalsmeer wijzigt overeenkomstig de wijzigingen in de verordening zelf en komt als volgt te luiden:

Algemeen deel

Inleiding

Het gemeentelijk erfgoedbeleid verandert. Vooral de bundelingen van wetgeving in één Erfgoedwet en de invoering van de Omgevingswet (hierna: Ow) stimuleren zowel een meer integraal gemeentelijk erfgoedbeleid als de erkenning dat erfgoed een integraal onderdeel is van (de kwaliteit van) de fysieke leefomgeving. Door de invoering van deze twee wetten is het bereik van de gemeentelijke Erfgoedverordening in vergelijking met de verordening vóór 1 juli 2016 zowel breder – het betreft nu monumenten én cultuurgoederen – als smaller: belangrijke fysieke onderwerpen zoals de aanwijzing of bescherming van stads- of dorpsgezichten of archeologische waarden en verwachtingen worden steeds minder geregeld via een verordening en meer via het omgevingsplan. Per saldo leidt een en ander tot een vereenvoudigde Erfgoedverordening.
De Erfgoedverordening wordt vernieuwd vanwege de invoering van de nieuwe Erfgoedwet, per 1 juli 2016. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Naast de Erfgoedwet wordt besluitvorming over cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving op termijn geregeld via de Omgevingswet. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarom is deze verordening zowel gebaseerd op de Erfgoedwet als op de Monumentenwet 1988.
In de Omgevingswet zal materieel gezien het bestaande stelsel van monumenten- en sloopvergunningen nagenoeg één-op-één worden overgenomen. Wel vindt op een aantal wetstechnische, procedurele en inhoudelijke punten stroomlijning plaats, die samenhangt met de samenvoeging met andere stelsels en de achterliggende vereenvoudigingsgedachte. Ook bepalingen over taken en bevoegdheden van de gemeentelijke monumentencommissies, de aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten en in dat kader het opstellen van beschermende bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) en de bepalingen over de archeologische monumentenzorg in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen zullen overgaan naar de Omgevingswet

Reikwijdte
De Erfgoedwet integreert vanaf juli 2016 de Regeling materieelbeheer museale voorwerpen 2013, de Wet verzelfstandiging museale diensten, de Monumentenwet 1988, de Wet tot behoud van cultuurbezit, de Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen en de Wet tot teruggave cultuurgoederen afkomstig uit bezet gebied. Met de inwerkingtreding van de Ow vervalt daaruit het onderdeel Monumentenwet 1988, dat overgaat naar de Ow.
In aansluiting op de Erfgoedwet in 2016 is gekozen voor een brede Erfgoedverordening die conform het begrip 'cultureel erfgoed' ziet op zowel onroerend cultureel erfgoed (monumenten en beschermde stads- of dorpsgezichten) als roerend cultureel erfgoed (cultuurgoederen).
Deze verordening ziet in beginsel niet meer op archeologie. Archeologische waarden moeten worden geborgd via het ruimtelijke spoor (lees: de bestemmingsplannen en de afwijkvergunning op basis van de Wabo) op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.2 van het Besluit omgevingsrecht.

Wettelijke grondslag
De grondslag voor deze verordening bestaat uit artikel 3.16 van de Erfgoedwet en, op de voet van het overgangsrecht van artikel 9.1 van de Erfgoedwet, de artikelen 12 ,15 en 38 van de Monumentenwet 1988. Deze laatste wetgeving blijft op grond van het overgangsrecht van de Erfgoedwet van kracht tot de invoering van de Omgevingswet. Daarnaast zijn ook de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) van belang in verband met de bescherming van monumenten door middel van omgevingsvergunningen.

Artikelgewijs
Enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven worden hieronder behandeld.

Artikel 1. Begripsbepalingen
De wettelijke definities uit artikel 1.1 van de Erfgoedwet gelden onverkort voor de begrippen die gebruikt worden in deze verordening, nu deze verordening berust op artikel 3.16 van de Erfgoedwet en derhalve in samenhang met de Erfgoedwet moet worden gelezen. Artikel 1 van deze

verordening bevat daarom uitsluitend de begrippen ‘gemeentelijk beschermd cultuurgoed’, ‘gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht’, ‘gemeentelijk beschermde verzameling’, ‘gemeentelijk monument’, ‘minister’ en ‘omgevingsvergunning’ waarvan de definitie moet worden omschreven of die kortheidshalve zijn gegeven en die niet reeds (in deze vorm) in artikel 1.1 van de Erfgoedwet zijn gegeven.
De voor deze verordening relevante begrippen uit de Erfgoedwet zijn voorts:

- archeologisch monument: terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen;
- archeologische vondst: overblijfsel, voorwerp of ander spoor van menselijke aanwezigheid in het verleden afkomstig van een archeologisch monument;
- beschermd cultuurgoed: cultuurgoed dat:
    a. als zodanig is aangewezen op grond van artikel 3.7, eerste lid [, van de Erfgoedwet];
    b. voorkomt in een opsomming als bedoeld in artikel 3.7, derde lid [, van de Erfgoedwet]; of
    c. in geval van de aanwijzing van een beschermde verzameling op grond van artikel 3.8, eerste lid, [van de Erfgoedwet] zolang nog geen opsomming voor die verzameling is vastgesteld, redelijkerwijs onder de algemene omschrijving van die beschermde verzameling valt;
- beschermde verzameling: verzameling die is aangewezen op grond van artikel 3.7, tweede lid [, van de Erfgoedwet];
- cultureel erfgoed: uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden;
- cultuurgoed: roerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed;
- kerkelijk monument: monument dat eigendom is van een kerkgenootschap, een zelfstandig onderdeel daarvan, een lichaam waarin kerkgenootschappen zijn verenigd, of van een ander genootschap op geestelijke grondslag en dat uitsluitend of voor een overwegend deel wordt gebruikt voor het gezamenlijk belijden van de godsdienst of levensovertuiging;
- monument: onroerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed;
- normaal onderhoud: noodzakelijke reguliere werkzaamheden die gericht zijn op het behoud van monumentale waarde;
- rijksmonument: monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het rijksmonumentenregister;
- rijksmonumentenregister: register als bedoeld in artikel 3.3[, van de Erfgoedwet;
- verzameling: cultuurgoederen die uit cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt bij elkaar horen.

Artikel 2. Gemeentelijk erfgoedregister
Het gemeentelijk erfgoedregister heeft betrekking op al het gemeentelijk (beschermd) aangewezen cultureel erfgoed als dat krachtens deze verordening is gebeurd. Het gaat om door het gemeentebestuur zelf aangewezen monumenten, stads- of dorpsgezichten, cultuurgoederen of verzamelingen.

Tweede lid onder b.
Hier is geregeld dat ook informatie over rijksmonumenten die in de gemeente zijn gelegen in het gemeentelijk erfgoedregister worden opgenomen. Op grond van de Erfgoedwet ontvangen burgemeester en wethouders deze informatie in afschrift van de minister bij de inschrijving in het rijksmonumentenregister. Het kan ook gaan om informatie via instructies als bedoeld in artikel 2.34, vierde lid, van de Ow betreffende een locatie met de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.]

Tweede lid onder c.

In onderdeel c van het tweede lid is opgenomen dat door burgemeester en wethouders van gedeputeerde staten ontvangen instructies als bedoeld in artikel 2.33, eerste lid, van de Ow betreffende een locatie met de functie-aanduiding provinciaal monument, provinciaal archeologisch monument of provinciaal beschermd stads- en dorpsgezicht in het gemeentelijke erfgoedregister kunnen worden opgenomen.

Gelet op de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (hierna: Wkpb) dienen gemeenten uiterlijk op 1 januari 2021 hun publiekrechtelijke beperkingen op onroerende zaken geregistreerd te hebben in de Basisregistratie kadaster publiekrechtelijke beperkingen (hierna: BRK-PB). Dit geldt ook voor gemeentelijke monumenten plus gemeentelijk beschermde stads- of dorpsgezichten. Beperkingen kunnen niet alleen meer op kadastrale percelen worden geregistreerd, maar ook op basis van Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)-objecten (bijvoorbeeld een woning of een bedrijfspand), Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT)-objecten (bijvoorbeeld een brug) en vrije contouren (bijvoorbeeld een verontreinigingscontour). Na de inwerkingtreding van de Ow is het de bedoeling dat bestaande ruimtelijke beperkingen te zien zijn in het Digitaal Stelsel Omgevingswet - Landelijke Voorziening (DSO-LV), mogelijk per tranche. Dit geldt ook voor nog aan te wijzen nieuwe beperkingenbesluiten met name op basis van het omgevingsplan. Levering aan de openbare registers en bijhouding in de BRK-PB komt voor deze besluiten dan te vervallen. De beperkingen die vóór de inwerkingtreding Ow in de BRK-PB zijn opgenomen, komen tot en met 2029 te vervallen wanneer ze worden vervangen door nieuwe beperkingenbesluiten op basis van de Ow.

Artikel 3. Aanwijzing als gemeentelijk beschermd cultuurgoed of gemeentelijk beschermde verzameling

Dit artikel maakt het mogelijk dat topstukken van het gemeentelijk cultuurbezit worden aangewezen als gemeentelijk beschermde cultuurgoederen of gemeentelijk beschermde verzamelingen, voor zover deze niet al voor het Nederlandse cultuurbezit als beschermde cultuurgoederen zijn aangewezen door de minister op grond van artikel 3.7 van de Erfgoedwet of door gedeputeerde staten op grond van de provinciale erfgoedverordening krachtens artikel 3.17 van de Erfgoedwet. De formele gevolgen van een aanwijzing van een cultuurgoed of verzameling als beschermd gemeentelijk cultuurgoed of beschermde gemeentelijke verzameling zijn beperkt: ingevolge artikel 2 van deze verordening zullen ze ingeschreven dienen te worden in het gemeentelijk erfgoedregister en er geldt op grond van het derde lid, in aanvulling op artikel 4.18 van de Erfgoedwet, een adviesverplichting bij een eventuele vervreemding daarvan door de gemeente of wanneer de gemeente afstand wil doen van het eigendom of de zorg voor het cultuurgoed dat of de verzameling die aan haar was toevertrouwd. De aanwijzing heeft daarnaast vooral een symbolische betekenis en geeft uitdrukking aan het belang dat de gemeente stelt in het betreffende cultuurgoed of de betreffende verzameling.

De aanwijzing van gemeentelijk beschermde cultuurgoederen en verzamelingen kan uitsluitend betrekking hebben op cultuurgoederen en verzamelingen die in eigendom zijn van de gemeenten of cultuurgoederen en verzamelingen waarvan de zorg aan de gemeente is toevertrouwd. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij cultuurgoederen die door de gemeente in bruikleen zijn verkregen uit collecties van derden. Voor aanwijzing van dergelijke cultuurgoederen is overeenstemming met de eigenaar een vereiste. Burgemeester en wethouders moeten voorts in het geval van een schenking, erfstelling, legaat of aankoop eventuele beperkende of andere juridische voorwaarden in acht nemen.

Er kan op grond van deze verordening geen sprake zijn van de aanwijzing van cultuurgoederen van derden als gemeentelijk beschermde cultuurgoederen of verzamelingen, zonder toestemming van de eigenaar. Er bestaat onvoldoende wettelijke grondslag om bij verordening een juridisch beschermingsregime eenzijdig aan een andere eigenaar op te leggen, zoals dat geldt voor de op rijksniveau beschermde cultuurgoederen (zie hoofdstuk 4 van de Erfgoedwet). Van een eventuele aanwijzing zou daardoor geen enkele beschermde werking uitgaan. Daarom is ervan afgezien een aanwijzingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders te creëren.

Artikel 4. Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als gemeentelijk beschermd cultuurgoed of gemeentelijk beschermde verzameling
Dit artikel bepaalt o.a. dat bij wijziging (van niet-ondergeschikte aard) van een aanwijzing en bij intrekking van de status als gemeentelijk beschermd cultuurgoed of gemeentelijk beschermde verzameling dezelfde adviesprocedure geldt als bij onder meer de aanwijzing daarvan; over het voornemen daartoe vragen burgemeester en wethouders advies aan een commissie als bedoeld in artikel 4.18 van de Erfgoedwet. Bij een wijziging van ondergeschikte betekenis kan o.a. gedacht worden aan de plaatsaanduiding i.v.m. verhuizing van een cultuurgoed naar een andere locatie ter plekke of omdat het in tijdelijke bruikleen wordt gegeven aan een museum. Voorts is hier bepaald dat een aanwijzing vervalt zodra het cultuurgoed of de verzameling waarop de aanwijzing betrekking door de minister op een provincie wordt aangewezen als beschermd cultuurgoed of beschermde verzameling.

Artikel 5. Aanwijzing als gemeentelijk monument
Dit artikel regelt de toekenning van de status van gemeentelijk monument aan een monument of archeologisch monument (een tuin en een park vallen binnen het begrip 'monument', natuurlandschap niet). De aanwijzing vergt een belangenafweging tussen het met de aanwijzing te dienen belang en de overige bij de aanwijzing betrokken belangen, waaronder planologische en/of economische belangen of het gebruik van het monument of archeologisch monument. Deze formulering is ontleend aan artikelen 3.1, eerste lid, en 3.16, tweede lid, van de Erfgoedwet. Burgemeester en wethouders hebben beleidsvrijheid bij de aanwijzing van een monument of archeologisch monument als gemeentelijk beschermd monument; er geldt bovendien niet zoiets als de voorheen gehanteerde vijftigjarengrens voor monumenten. Bij de afweging van belangen die daarbij een rol spelen moeten ook de belangen van het gebruik ten opzichte van de te beschermen monumentale waarde uitdrukkelijk en gemotiveerd naar voren komen. Bij de voorbereiding van een aanwijzing moeten deze belangen derhalve in concreto worden onderzocht. Artikel 2 van de verordening voor vóór 2016 (vergelijkbaar met het oude artikel 2, eerste lid, van de Monumentenwet 1988) over het gebruik van het monument, keert echter niet terug in deze verordening. Voor de aanwijzing als gemeentelijk monument voegt de bepaling over het gebruik van het (archeologisch) monument geen belang toe dat niet al op grond van artikel 3:4, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) dient te worden meegewogen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gaat het bij een besluit over de aanwijzing als beschermd monument om de afweging van het algemeen belang dat is gemoeid met de bescherming van het cultureel erfgoed tegen de belangen die de eigenaar heeft bij al dan niet aanwijzing. Het gebruik van het monument wordt beschouwd als een aspect van de belangen van de eigenaar en behoeft daarom niet afzonderlijk te worden benoemd.

Artikel 6. Voornemen tot aanwijzing
Eerste lid
Ieder monument is gegeven de begripsbepaling van artikel 1.1 van de Erfgoedwet per definitie een onroerende zaak (een bouwwerk of (groen)aanleg). Ieder archeologisch monument omvat ten minste één onroerende zaak (het terrein, dat vanwege en samen met de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen, gegeven de begripsbepaling van artikel 1.1 van de Erfgoedwet wordt aangemerkt als archeologisch monument). Voor alle zakelijk gerechtigden op de betreffende onroerende zaken is ontvangst van het voornemen van een aanwijzing door burgemeester en wethouders van belang, niet alleen voor de eigenaar. Zie ook artikel 1, onder a, onderdeel 1, jo. artikel 1, onder b, onderdeel 5, van de Wkpb. Onder zakelijk gerechtigden vallen ook hypothecaire schuldeisers ten aanzien van de onroerende zaak.

Tweede lid
De aanwijzing van kerkelijke monumenten vereist voorafgaand overleg met de eigenaar. Het gaat dan per definitie om een monument dat eigendom is van een kerkgenootschap, een zelfstandig onderdeel daarvan, een lichaam waarin kerkgenootschappen zijn verenigd, of van een ander genootschap op geestelijke grondslag en dat uitsluitend of voor een overwegend deel wordt gebruikt voor het gezamenlijk belijden van de godsdienst of levensovertuiging (artikel 1.1 van de

Erfgoedwet). Dit lid stemt overeen met de vergelijkbare eis in artikel 3.1 van de Erfgoedwet en artikel 16.58 van de Ow en doet recht aan de bijzondere positie van het kerkelijk monument als plaats voor het gezamenlijk belijden van godsdienst of levensovertuiging. Dit geldt naast de algemene regel van artikel 4:8 van de Awb op grond waarvan belanghebbenden zoals eigenaren moeten worden gehoord.

Artikel 7. Voorbescherming
Het is wenselijk ook ten aanzien van gemeentelijk monumenten in voorbescherming te voorzien. Dat gebeurt met dit artikel. De voorbescherming start zodra burgemeester en wethouders het voornemen tot aanwijzing hebben bekendgemaakt aan de zakelijk gerechtigden. De voorbescherming voor gemeentelijk monumenten is gebaseerd op artikel 1 van de Wkpb en is vergelijkbaar met de voorbescherming voor rijksmonumenten die voortvloeide uit artikel 5 van de Monumentenwet 1988 (dat, zoals dat luidde voor inwerkingtreding van Erfgoedwet, tot inwerkingtreding van de Ow blijft gelden voor rijksmonumenten). De voorbescherming van rijksmonumenten loopt onder de Ow via de definities 'voorbeschermd rijksmonument' en 'rijksmonumentenactiviteit' en de vergunningplicht in artikel 5.1, eerste lid, onder b, van de Ow. Een rijksmonumentenactiviteit is vergunningplichtig en betreft gelet op de definitie ook voorbeschermde rijksmonumenten. In de definitie van 'voorbeschermd rijksmonument' staat wat er onder wordt verstaan (hetzelfde als tot 1 juli 2022).

Artikel 8. Advies gemeentelijke adviescommissie
Artikel 15 van de Monumentenwet 1988 blijft van kracht tot de invoering van de Omgevingswet. Op grond van dat artikel dient ten minste in de onderhavige verordening te zijn geregeld de inschakeling van "een commissie op het gebied van de monumentenzorg die in elk geval tot taak heeft te adviseren over aanvragen om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht." Binnen de commissie zijn enkele leden deskundig op het gebied van de monumentenzorg. Hiertoe behoort ook de archeologische monumentenzorg.
De Monumentenwet 1988 laat de ruimte om voor de adviestaak voor monumenten de inschakeling te regelen van een commissie waaraan in de praktijk meer taken in de fysieke leefomgeving zijn toegedicht. In de praktijk wordt de monumentencommissie bijvoorbeeld wel gecombineerd met een commissie voor ruimtelijke kwaliteit. Artikel 8 maakt daarvan gebruik om mogelijk te maken dat vooruitlopend op de Ow gewerkt kan worden met een bredere gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Nu een voorwaarde van de Ow zal zijn dat geen leden van het gemeentebestuur deel uitmaken van deze commissie (onder de Monumentwet 1988 geldt dat voor leden van burgemeester en wethouders), is deze voorwaarde daartoe overgenomen in deze verordening.
Onder de Ow zal op basis van artikel 17.9 zal een gemeentelijk adviescommissie ingesteld moeten worden die tot taak heeft te adviseren over de aanvragen om een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit, voor zover het andere dan archeologische monumenten betreft. Ook daarbinnen dienen enkele leden deskundig te zijn op het gebied van de monumentenzorg. Het gaat (onder de Ow) om een adviescommissie met een bredere taak voor de omgevingskwaliteit, waarin de erkenning ligt van het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij (onder de Ow) zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten. De Ow maakt uitdrukkelijk een bredere taakstelling van deze adviescommissie mogelijk. De gemeentelijke adviescommissie is geregeld in de Verordening op de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Aalsmeer.

Artikel 9. Beslistermijn en inhoud aanwijzingsbesluit
Wat betreft de termijn is aangesloten bij de termijn die gehanteerd wordt in de Erfgoedwet (artikel 3.2, derde lid).

Artikel 10. Bekendmaking aanwijzingsbesluit aan rechthebbenden en inschrijving
Eerste lid

Dit artikel geldt naast de algemene verplichting tot bekendmaking van besluiten op basis van de Awb. Ontvangst van de aanwijzing door burgemeester en wethouders is voor alle zakelijk gerechtigden van belang, niet alleen voor de eigenaar. Zie ook artikel 1, onder a, onderdeel 1, jo. artikel 1, onder b, onderdeel 5, van de Wkpb. Op een aanwijzingsbesluit is deze wet ook van toepassing. Onder zakelijk gerechtigden vallen ook hypothecaire schuldeisers.

Tweede lid
De registratie van de aanwijzing in het gemeentelijk erfgoedregister is een louter administratieve verrichting en niet een besluit. Overigens zal van de aanwijzing ook inschrijving in het gemeentelijke beperkingenregister en in het kadaster plaatsvinden op grond van artikel 1, onder c en e, van de Wkpb.

Artikel 11. Aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monument
Dit artikel biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in spoedeisende gevallen een monument of archeologisch monument als gemeentelijk monument aan te wijzen. In dat geval wordt de adviescommissie zoals bedoeld in artikel 8 pas ingeschakeld na de voorlopige aanwijzing. De bescherming van paragraaf 4 geldt echter vanaf het moment dat belanghebbenden schriftelijk in kennis zijn gesteld van de voorlopige aanwijzing. Een bezwaarschrift heeft dus geen opschortende werking en daarmee kan de voorlopige aanwijzing dus niet eenvoudig omzeild worden. Als de aanwijzing definitief wordt door de opname in het erfgoedregister loopt deze bescherming door. Als er uiteindelijk geen opname in het erfgoedregister plaatsvindt vervalt de bescherming.

Artikel 12. Wijziging gemeentelijk erfgoedregister, vervallen aanwijzing monument
Dit artikel bepaalt dat op het schrappen uit het register van een aanwijzing als gemeentelijk monument dezelfde procedure geldt als bij de aanwijzing daarvan. Voorts is hierin bepaald dat de aanwijzing als gemeentelijk monument vervalt zodra een monument is opgenomen in het rijksmonumentenregister, in een provinciaal erfgoedregister of een provinciale omgevingsverordening.

Artikel 13. Instandhoudingsplicht gemeentelijk monument
Dit artikel is voor gemeentelijke monumenten naar analogie met artikel 11, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 geschreven, zoals dat is gewijzigd door artikel 10.18 van de Erfgoedwet, met inbegrip van de instandhoudingsplicht die daarbij is geïntroduceerd.
Het verbod op beschadigen en vernielen van rijksmonumenten en voorbeschermde rijksmonumenten wordt onder de Ow geregeld in artikel 13.12 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal).

Artikel 14. Omgevingsvergunning gemeentelijk monument
Dit artikel is oorspronkelijk gebaseerd op artikel 2.2 van de Wabo en vanwege het overgangsrecht tot en met 2029 inhoudelijk zoveel mogelijk gelijk gebleven. Wel is een bepaling conform artikel 3.11 van het Bal onder andere handelend over rijksmonumentenactiviteiten bij begraafplaatsen en grafmonumenten toegevoegd.

Artikel 15.
Artikel 15 vervalt vanwege de inwerkingtreding van de Ow en wordt vervangen door een beperkender regime. Na inwerkingtreding van de Ow zijn de intrekkingsgronden van een omgevingsvergunning uitputtend geregeld in onder andere de artikelen 5.39 en 5.40 van de Ow, artikel 8.97 e.v. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en – i.v.m. overgangsrecht – ook artikel 10a.12 van het Bkl.

Artikel 16. Weigeringsgronden
In het eerste lid ligt op grond van de belangenafweging die moet worden gemaakt tevens besloten dat rekening wordt gehouden met het gebruik van het monument. In het tweede lid is voor wat

betreft de vereiste overeenstemming met de eigenaar van een kerkelijk monument aangesloten bij artikel 3.2a van de Wabo. Dit geldt ook deels voor artikel 16.58 van de Ow, maar er is geen gebruik gemaakt van het eerste lid van dit artikel waarin wordt gesproken over "overleg" en niet over "overeenstemming" omdat dit de kerkelijke eigenaar minder rechten geeft.

Artikel 17.
Vervallen

Artikel 18. Aanwijzing als gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht
Dit artikel geeft de mogelijkheid aan de gemeenteraad om gemeentelijke stads- en dorpsgezichten aan te wijzen, die vervolgens krachtens het omgevingsplan moeten worden beschermd. *Het is mogelijk dat het tijdelijke omgevingsplan, onderdelen van het bestemmingsplan of de beheersverordening, als beschermend worden aangemerkt.* Dit is vergelijkbaar met de *tot inwerkingtreding van de Ow* nog geldende artikelen 35 en 36 van de Monumentenwet 1988 *voor rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten*.. Daarna is het aanwijzen gemeentelijke van stads- of dorpsgezichten mogelijk via *deze verordening (tot het eind van de overgangsfase) of* het omgevingsplan. Voor de bescherming van rijksmonumenten binnen het gemeentelijke stads- of dorpsgezicht geldt *geldt dan de artikelen 5.1 en 5.22 van de Ow* en van gemeentelijke monumenten artikel 13. Ook het Rijk zal de bescherming van nieuwe stads- en dorpsgezichten van landelijke betekenis dan op basis van de Ow regelen via een instructie aan de gemeenten, die zij moeten overnemen in hun omgevingsplan. *Voor bestaande rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten geldt artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet.*

Zevende lid
De voorgaande leden zijn niet van toepassing op een stads- of dorpsgezicht dat via instructies de functie-aanduiding rijksbeschermd heeft op grond van artikel 2.34, vierde lid, van de Ow, of provinciaal beschermd heeft op grond van artikel 2.33, eerste lid, van de Ow.

Artikel 19. Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht
Dit artikel bepaalt o.a. dat bij wijziging (van niet-ondergeschikte aard) van een aanwijzing en bij intrekking van de status als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht dezelfde procedure geldt als bij de aanwijzing daarvan. Voorts is hier bepaald dat een aanwijzing vervalt zodra het stads- of dorpsgezicht waarop de aanwijzing betrekking door de minister of een provincie wordt aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Bij een wijziging van ondergeschikte betekenis kan o.a. gedacht worden aan wijzigingen i.v.m. de verandering van bijvoorbeeld straatnamen of huisnummers.

Artikel 20. Verbodsbepaling en aanvraag omgevingsvergunning
Artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo gaf gemeenten de mogelijkheid om op basis van hun verordening het slopen in een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht aan een omgevingsvergunningplicht te onderwerpen. Daaraan is hier uitvoering gegeven. Artikel 5.1, aanhef en onder a, van de Ow geeft de gemeenten de mogelijkheid een dergelijke verplichting op te nemen als een omgevingsplanactiviteit in het omgevingsplan. Totdat het omgevingsplan is aangepast, kan het verbod in de Erfgoedverordening blijven staan, in aanvulling op het overgangsrecht ten aanzien van de 2.2 van de Wabo activiteiten. De Ow regelt in de artikelen 22.2, 22.8 en 2.1a van het Omgevingsbesluit het overgangsrecht.

Artikel 21. Strafbepaling
De strafbaarstelling geldt in aanvulling op de Ow en de Wet economische delicten (hierna: Wed). Het handelen zonder vergunning zoals vereist op grond van de artikelen 14 en 20, eerste lid, is strafbaar gesteld in de Wed (artikel 1a, onderdeel 2, na inwerkingtreding Ow). Voor inwerkingtreding van de Ow was dit ook strafbaar op grond van de Wed, onder verwijzing naar artikel 2.2 van de Wabo.

Art 154, tweede lid, van de Gemeentewet bepaalt dat de maximale boete die de gemeenteraad op overtreding van verordeningen kan stellen een geldboete van de tweede categorie is.

Artikel 21 verwijst naar de artikelen 13 en 14, derde lid. Artikel 13 bevat de instandhoudingsverplichting van een gemeentelijk monument, zolang deze regel of verplichting nog niet in het omgevingsplan is opgenomen. Als wordt gehandeld in strijd met de instandhoudingsverplichting, geldt deze strafbaarstelling en kan een boete worden opgelegd. Artikel 14, derde lid, geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om nadere regels te stellen in het belang van de monumentenzorg met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden aan een gemeentelijk monument. Als die nadere regels worden overtreden, geldt deze strafbaarstelling en kan een boete worden opgelegd.

Artikel 22. Toezichthouders
Toezichthouders zijn personen die bij of krachtens wettelijk voorschrift belast zijn met het houden van toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift (artikel 5:11 Awb). Toezichthouders kunnen zowel individueel als categoraal worden aangewezen. In de artikelen 5:15 tot en met 5:19 Awb worden bevoegdheden aan toezichthouders toegekend.
Op basis van artikel 5:15 Awb is een toezichthouder bevoegd elke plaats te betreden met uitzondering van woningen zonder toestemming van de bewoner. 'Plaatsen' is daarbij een ruim begrip en omvat niet alleen erven en andere terreinen, maar ook gebouwen (niet-woningen). Uit artikel 5.13 van de Wabo volgt dat de ambtenaren die op grond van artikel 22, eerste lid, belast zijn met het toezicht op de naleving ter zake van het bepaalde bij of krachtens de Wabo, voor zover het betreft activiteiten als bedoeld in artikel 2.2, daarnaast ook bevoegd zijn, met medeneming van de benodigde apparatuur, een woning te betreden zonder toestemming van de bewoner. Dit laatste wordt in artikel 18.7 van de Ow geregeld.

Artikel III Inwerkingtreding
besluit treedt na publicatie in werking op het tijdstip dat de Omgevingswet in werking treedt.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 21 december 2023.

De plv. griffier,

drs. O.F. Matheijsen

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

De voorzitter,

Erfgoedverordening technische wijzigingen (Omgevingswet)
* nieuw toe te voegen artikel

Erfgoedverordening artikel	Erfgoedverordneing tekst	Wijziging
1 begripsbepaling	Deze verordening verstaat onder: a. gemeentelijk monument: monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister; b. minister: Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap; c. omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; d. stads- en dorpsgezichten: groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden; e. gemeentelijke adviescommissie: de onafhankelijke, deskundige commissie die belast is met advisering met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente; f. archeologische waardekaart: kaart van het Aalsmeerse grondgebied die op basis van geomorfologische gegevens, de kans weergeeft op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in hoge, middelhoge en lage trefkans; g. archeologisch verwachtingsgebied: gebied, aangegeven op de archeologische waardekaart, waarvan is aangegeven dat in bepaalde mate archeologische vondsten of sporen te verwachten zijn; h. plan van aanpak: plan dat weergeeft hoe een archeologische uitvoerder de vragen zoals omschreven in het programma van eisen denkt te gaan beantwoorden; i. programma van eisen: programma dat door het college wordt vastgesteld en waarmee kaders worden gesteld voor het ontwerp en de uitvoering van archeologisch onderzoek; j. gemeentelijke beleidsadvieskaart: kaart behorende bij de archeologische paragraaf van het bestemmingsplan.	Deze verordening verstaat onder: a.gemeentelijk monument: monument of archeologisch monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet dat is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister; b.minister: Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap; c.omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet voor een activiteit met betrekking tot een gemeentelijk monument of een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht; d. gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht: stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet dat als zodanig is aangewezen op grond van artikel 18 van deze verordening; e. gemeentelijke archeologische waardekaart: topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied of delen van het grondgebied, waarop archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden zijn aangegeven; f. archeologisch verwachtingsgebied: gebied, aangegeven op de archeologische waardekaart, waarvan is aangegeven dat in bepaalde mate archeologische vondsten of sporen te verwach-ten zijn; g. plan van aanpak: plan dat weergeeft hoe een archeologische uitvoerder de vragen zoals omschreven in het programma van eisen denkt te gaan beantwoorden; h. programma van eisen: programma dat door het college wordt vastgesteld en waarmee kaders worden gesteld voor het ontwerp en de uitvoering van archeologisch onderzoek. i. gemeentelijk beschermd cultuurgoed: cultuurgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet dat als zodanig is aangewezen op grond van artikel 3, eerste lid; j. gemeentelijk beschermde verzameling: verzameling als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet die als zodanig is aangewezen op grond van artikel 3, tweede lid.
2 lid 1	Burgemeester en wethouders houden een door eenieder te raadplegen gemeentelijk register bij van krachtens deze verordening onherroepelijk aangewezen cultureel erfgoed (gemeentelijk erfgoedregister).	1Burgemeester en wethouders houden een door eenieder te raadplegen gemeentelijk erfgoedregister bij van krachtens deze verordening aangewezen gemeentelijk cultureel erfgoed inclusief de locaties waaraan krachtens artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet in het omgevingsplan de functie cultureel erfgoed is toebedeeld.

2 lid 2	Het gemeentelijk erfgoedregister bevat: a. gegevens over de inschrijving en ter identificatie van het aangewezen gemeentelijk cultureel erfgoed; b. gegevens over door burgemeester en wethouders van de minister ontvangen afschriften van de inschrijving van een rijksmonument in het rijksmonumentenregister als bedoeld in artikel 3.3, vijfde lid, van de Erfgoedwet.	Het gemeentelijk erfgoedregister bevat: a. gegevens over de inschrijving en ter identificatie van het aangewezen gemeentelijk cultureel erfgoed; b. gegevens over door burgemeester en wethouders van de minister ontvangen afschrif-ten van de inschrijving van een rijksmonument in het rijksmonumentenregister als be-doeld in artikel 3.3, vijfde lid, van de Erfgoedwet en instructies als bedoeld in artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet betreffende een locatie met de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht; c.gegevens over door burgemeester en wethouders van gedeputeerde staten ontvangen instructies als bedoeld in artikel 2.33, eerste lid, van de Omgevingswet betreffende een locatie met de functie-aanduiding provinciaal monument, provinciaal archeologisch monument of provinciaal beschermd stads- en dorpsgezicht.
Titel paragraaf 2	Paragraaf 2. Aanwijzing van beschermde gemeentelijke cultuurgoederen en verzamelingen	Paragraaf 2. Aanwijzing gemeentelijk beschermd cultuurgoed of gemeentelijk beschermde verzameling.
3 titel	Artikel 3. Aanwijzing als beschermde gemeentelijke cultuurgoederen of beschermde gemeentelijke verzameling	Artikel 3. Aanwijzing als gemeentelijk beschermd cultuurgoed of gemeentelijk beschermde verzameling
3 lid 1	Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve besluiten een cultuurgoed dat van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis of uitzonderlijke schoonheid is en dat als onvervangbaar en onmisbaar behoort te worden behouden voor het gemeentelijk cultuurbezit en dat in eigendom is van de gemeente of dat aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd aan te wijzen als beschermd gemeentelijk cultuurgoed.	Burgemeester en wethouders kunnen besluiten een cultuurgoed dat van bijzondere cul-tuurhistorische of wetenschappelijke betekenis of uitzonderlijke schoonheid is en dat als onvervangbaar en onmisbaar behoort te worden behouden voor het gemeentelijk cultuur bezit en dat in eigendom is van de gemeente of dat aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd aan te wijzen als gemeentelijk beschermd cultuurgoed.
3 lid 2	Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve besluiten een verzameling van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis, die als geheel of door een of meer van de cultuurgoederen die een wezenlijk onderdeel van de verzameling zijn, als onvervangbaar en onmisbaar behoort te worden behouden voor het gemeentelijk cultuurbezit en die in eigendom van de gemeente is of die aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd aan te wijzen als beschermde gemeentelijk verzameling.	Burgemeester en wethouders kunnen besluiten een verzameling van bijzondere cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis, die als geheel of door een of meer van de cultuurgoederen die een wezenlijk onderdeel van de verzameling zijn, als onvervangbaar en onmisbaar behoort te worden behouden voor het gemeentelijk cultuurbezit en die in eigendom van de gemeente is of die aan de zorg van de gemeente is toevertrouwd aan te wijzen als gemeentelijk beschermde verzameling.
3 lid 4	Over het voornemen van een aanwijzing, bedoeld in het eerste of tweede lid, alsmede over de vervreemding van een beschermd gemeentelijk cultuurgoed of een beschermde gemeentelijke verzameling of over het afstand doen van de zorg daarvoor vragen burgemeester en wethouders advies aan een commissie als bedoeld in artikel 4.20 van de Erfgoedwet.	4Over het voornemen van een aanwijzing, bedoeld in het eerste of tweede lid, alsmede over de vervreemding van een gemeentelijk beschermd cultuurgoed of een gemeentelijk beschermde verzameling of over het afstand doen van de zorg daarvoor vragen burgemees-ter en wethouders advies aan een commissie als bedoeld in artikel 4.18 van de Erfgoedwet.

3 lid 5	Dit artikel is niet van toepassing op: a. beschermde cultuurgoederen en beschermde verzamelingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, en b. cultureel erfgoed dat is aangewezen op grond van een provinciale erf-goedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.	Dit artikel is niet van toepassing op: a.Door de minister beschermde cultuurgoederen en beschermde verzamelingen als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, en b. cultureel erfgoed dat is aangewezen op grond van een provinciale erf-goedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.
*3 lid 6**		Burgemeester en wethouders verwerken de aanwijzing direct in het gemeentelijk erfgoedregister.
4	1.Burgemeester en wethouders kunnen een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 3, eerste of tweede lid, ambtshalve wijzigen of intrekken. Artikel 3, vierde lid, is hierop van overeenkomstige toepassing, tenzij het een aanpassing van ondergeschikte betekenis betreft of het cultuurgoed of de verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft als zodanig is tenietgegaan. 2.Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het cultuurgoed of de verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft wordt aangewezen als: a. beschermd cultuurgoed of beschermde verzameling als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, of b. beschermd cultureel erfgoed op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet. 3.Zodra de wijziging, intrekking of het vervallen van een aanwijzing onherroepelijk is geworden wordt dat onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.	1.Burgemeester en wethouders kunnen een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 3, eerste of tweede lid, wijzigen of intrekken. Artikel 3, vierde lid, is hierop van overeenkomstige toepas-sing, tenzij het een aanpassing van ondergeschikte betekenis betreft of het gemeentelijk be-schermde cultuurgoed of de gemeentelijk beschermde verzameling waarop de aanwijzing be-trekking heeft als zodanig is tenietgegaan. 2.Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het gemeentelijk beschermd cultuur-goed of de gemeentelijk beschermde verzameling waarop de aanwijzing betrekking heeft wordt aangewezen als: a.Door de minister beschermd cultuurgoed of beschermde verzameling als bedoeld in ar-tikel 1.1 van de Erfgoedwet, of b.beschermd cultureel erfgoed op grond van een provinciale erfgoedverordening als be-doeld in artikel 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet. 3.Burgemeester en wethouders verwerken de wijziging, intrekking of het vervallen van een aan-wijzing direct in het gemeentelijk erfgoedregister.
5 lid 2 onder b	monumenten en archeologische monumenten die zijn aangewezen op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in 3.17, eerste lid, van de Erfgoedwet.	b.monumenten en archeologische monumenten die zijn aangewezen op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in 3.17, eerste lid, van de Erf-goedwet of een omgevingsverordening als bedoeld in artikel 2.6 van de Omgevingswet.
6 lid 1	Een voornemen om toepassing te geven aan artikel 5 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk bekendgemaakt aan alle zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak die vermeld staan in de openbare registers, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Kadasterwet.	Een voornemen om toepassing te geven aan artikel 5, eerste lid van deze verordening, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk bekendgemaakt aan alle zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak die vermeld staan in de openbare registers, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Kadasterwet.
7 lid 1 en 2	1. De bescherming van paragraaf 4 is van overeenkomstige toepassing op het monument of archeologisch monument ten aanzien waarvan een voornemen als bedoeld in artikel 6 is bekendgemaakt. 2.De voorbescherming, bedoeld in het eerste lid, vervalt op het moment van inschrijving van de aanwijzing in het gemeentelijk erfgoedregister of op het moment waarop het aanwijzingsbesluit wordt herroepen of door de bestuursrechter wordt vernietigd.	1.De bescherming van paragraaf 4 is van overeenkomstige toepassing op het monument of archeologisch monument ten aanzien waarvan een voornemen als bedoeld in artikel 6, eer-ste lid van deze verordening, is bekendgemaakt. 2.De voorbescherming, bedoeld in het eerste lid, vervalt op het moment van inschrijving van de aanwijzing in het gemeentelijk erfgoedregister.
*7 lid 3 **		3.Het college kan afzien van de wens tot aanwijzing en de voorbescherming laten vervallen, wanneer zij op basis van een ingediende zienswijze of voortschrijdend inzicht wordt overtuigd.

8 lid 1	Burgemeester en wethouders vragen over het voornemen om toepassing te geven aan artikel 5 advies aan een gemeentelijke adviescommissie waarbinnen enkele leden deskundig zijn op het gebied van de monumentenzorg. Van de adviescommissie maken geen deel uit leden van het gemeentebestuur.	1.Burgemeester en wethouders vragen over het voornemen om toepassing te geven aan artikel 5, eerste lid van deze verordening, advies aan een gemeentelijke adviescommissie zoals bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet en Verordening op de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, gemeente Aalsmeer.
8 lid 3	De gemeentelijke adviescommissie brengt binnen 4 weken na ontvangst van de adviesaanvraag schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd advies uit.	vervalt
10 lid 2	Zodra een aanwijzing onherroepelijk is geworden wordt deze onverwijld opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister.	Burgemeester en wethouders verwerken de aanwijzing direct in het gemeentelijk erfgoedregister.
11 lid 2	Een aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monument vervalt na 26 weken of zoveel eerder als burgemeester en wethouders een besluit hebben genomen over de aanwijzing, bedoeld in artikel 5.	Een aanwijzing als voorlopig gemeentelijk monument vervalt na 26 weken of zoveel eerder als burgemeester en wethouders een besluit hebben genomen over de aanwijzing, bedoeld in artikel 5, eerste lid van deze verordening.
11 lid 3	Paragraaf 4 is van overeenkomstige toepassing vanaf het moment dat belanghebbenden schriftelijk in kennis worden gesteld van het besluit van burgemeester en wethouders tot aanwijzing van het monument of archeologisch monument als voorlopig gemeentelijk monument. Artikel 10 is van overeenkomstige toepassing op deze aanwijzing.	Paragraaf 4 van deze verordening is van overeenkomstige toepassing vanaf het moment dat zakelijk gerechtigden schriftelijk in kennis worden gesteld van het besluit van burge-meester en wethouders tot aanwijzing van het monument of archeologisch monument als voorlopig gemeentelijk monument. Artikel 10 van deze verordening is van overeenkomstige toepassing op deze aanwijzing.
12 lid 1	Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van gemeentelijke monumenten en voorlopige gemeentelijke monumenten ambtshalve wijzigingen aanbrengen in het gemeentelijk erfgoedregister.	Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van gemeentelijke monumenten en voorlopige gemeentelijke monumenten wijzigingen aanbrengen in het gemeentelijk erf-goedregister.
12 lid 3	Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het monument of het archeologisch monument waarop de aanwijzing betrekking heeft is ingeschreven in het rijksmonumentenregister of een provinciaal erfgoedregister als bedoeld in artikel 3.17, derde lid, van de Erfgoedwet. Het vervallen van de aanwijzing wordt onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.	Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het monument of het archeologisch monument waarop de aanwijzing betrekking heeft is ingeschreven in het rijksmonumen-tenregister of een provinciaal erfgoedregister als bedoeld in artikel 3.17, derde lid, van de Erfgoedwet of een omgevingsverordening als bedoeld in artikel 2.6 van de Omgevingswet. Het vervallen van de aanwijzing wordt onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.

14 lid 2	Het eerste lid is niet van toepassing op: a. de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur van het monument niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt, of b. inpandige veranderingen van het monument, voor zover het een onderdeel daarvan betreft dat vanuit het oogpunt van monumentenzorg zonder betekenis is.	Het eerste lid is niet van toepassing op: a.de uitvoering van normaal onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormge-ving, materiaalsoort en kleur van het monument niet wijzigen, en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg, niet wijzigt. b.alleen inpandige veranderingen van een onderdeel van het monument, dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft. c.het binnen een monument dat als begraafplaats in gebruik is met inachtneming van de monumentale waarden: 1˚. plaatsen van grafmonumenten, met inbegrip van het tijdelijk verwijde-ren daarvan en het bijwerken van het opschrift; 2˚. doen van begravingen of asbijzettingen, of 3˚. ruimen van graven waarvan het grafmonument niet is beschermd als ge-meentelijk monument.
15	De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 14, eerste lid, kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken: a.als de verlening berust op onjuiste of onvolledige gegevens en de juiste of volledige gegevens tot een ander besluit zou hebben geleid; b.voor zover veranderde omstandigheden of feiten met betrekking tot de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zich in overwegende mate tegen voortzetting of ongewijzigde voortzetting van die activiteit verzetten.	vervalt
16	1.De vergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. 2.Een omgevingsvergunning voor een kerkelijk monument wordt niet verleend zonder overeenstemming met de eigenaar.	1. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumenten-zorg zich daartegen niet verzet. 2. Een omgevingsvergunning voor een kerkelijk monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet wordt niet verleend zonder overeenstemming met de eigenaar.
Paragraaf 5/Artikel 17	1.Burgemeester en wethouders zenden onverwijld een afschrift van de ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor een rijksmonument als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor advies aan de adviescommissie, bedoeld in artikel 8, eerste lid. Artikel 8, tweede en derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing. 2.Burgemeester en wethouders zenden onverwijld een afschrift van de ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor een provinciaal monument als bedoeld in artikel 2.2 eerste lid onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor advies aan de adviescommissie, bedoeld in artikel 8, eerste lid. Artikel 8, tweede en derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.	vervalt

18	Aanwijzing als beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht 1.De gemeenteraad kan, op voorstel van burgemeester en wethouders, stads- en dorpsgezichten aanwijzen als beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht. 2.Burgemeester en wethouders zenden het voorstel voor advies aan de adviescommissie, bedoeld in artikel 8, eerste lid. Artikel 8, tweede en derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing. 3.De gemeenteraad beslist binnen 18 weken na verzending van het voorstel, bedoeld in het twee-de lid. 4.Een aangewezen gemeentelijk stads- of dorpsgezicht wordt onverwijld opgenomen in het ge-meentelijk erfgoedregister. 5.De gemeenteraad stelt ter bescherming van een op grond van het eerste lid aangewezen be-schermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet ruimtelijke orde-ning. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd stads- en dorpsgezicht kan hiertoe een termijn worden gesteld. 6.Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht wordt bepaald of en in hoeverre geldende bestemmingsplannen als beschermend plan in de zin van het vorige lid kunnen worden aangemerkt, dan wel of een beheersverordening als bedoeld in de Wet ruimtelijke orde-ning kan worden vastgesteld. 7.Als een bestemmingsplan als bedoeld in het vijfde of zesde lid, opnieuw moet worden vastge-steld ingevolge artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1, eerste lid, van die wet, voor het desbetreffende gebied een beheersver-ordening als bedoeld in die wet vaststellen. 8.Dit artikel is niet van toepassing op beschermde stads- en dorpsgezichten die zijn aangewezen op grond van artikel 35, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 of een provinciale verordening als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omge-vingsrecht.	Aanwijzing gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Het artikel komt als volgt te luiden: 1.De gemeenteraad kan, op voorstel van burgemeester en wethouders, stads- en dorpsgezichten aanwijzen als gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. 2.Burgemeester en wethouders zenden het voorstel voor advies aan de adviescommissie, be-doeld in artikel 8, eerste lid van deze verordening. Artikel 8, tweede en derde lid van deze ver-ordening, is van overeenkomstige toepassing. 3.De gemeenteraad beslist binnen 18 weken na verzending van het voorstel, bedoeld in het tweede lid. 4.Een aangewezen gemeentelijk stads- of dorpsgezicht wordt onverwijld opgenomen in het ge-meentelijk erfgoedregister. 5.De gemeenteraad stelt ter bescherming van een op grond van het eerste lid aangewezen ge-meentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet vast. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsge-zicht kan hiertoe een termijn worden gesteld. 6.Bij het besluit tot aanwijzing van een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht wordt bepaald of en in hoeverre het tijdelijk omgevingsplan als beschermend in de zin van het vorige lid kan worden aangemerkt. 7.Dit artikel is niet van toepassing op een beschermde stads- of dorpsgezicht dat via instructies de functie-aanduiding rijksbeschermd of provinciaal beschermd stads- of dorpsgezicht heeft, of dat is aangewezen op grond van artikel 35, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 of een provinciale verordening als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet al-gemene bepalingen omgevingsrecht.

19	Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als beschermd gemeentelijke stads- en dorpsgezicht 1.De gemeenteraad kan, op voorstel van burgemeester en wethouders, een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 18, eerste lid, wijzigen of intrekken. Artikel 18, tweede en derde lid, is hierop van overeenkomstige toepassing, tenzij het een aanpassing van ondergeschikte betekenis betreft of het stads- en dorpsgezicht waarop aanwijzing betrekking heeft als zodanig is tenietgegaan. 2.Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het stads- en dorpsgezicht waarop de aanwijzing betrekking heeft wordt aangewezen als: a.beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, of b.beschermd stads- en dorpsgezicht op grond van een provinciale erfgoedverordening als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 3.Zodra de wijziging, intrekking of het vervallen van een aanwijzing onherroepelijk is geworden wordt dat onverwijld bijgehouden in het gemeentelijk erfgoedregister.	Wijziging, intrekking en vervallen van de aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht. Het artikel komt als volgt te luiden: 1.De gemeenteraad kan, op voorstel van burgemeester en wethouders, een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 18, eerste lid van deze verordening, wijzigen of intrekken. Artikel 18, tweede en derde lid van deze verordening, is hierop van overeenkomstige toepassing, ten-zij het een aanpassing van ondergeschikte betekenis betreft of het stads- of dorpsgezicht waarop aanwijzing betrekking heeft als zodanig is tenietgegaan. 2.Een aanwijzing vervalt met ingang van de dag waarop het stads- of dorpsgezicht waarop de aanwijzing betrekking heeft wordt aangewezen als: 3.beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een instructie als bedoeld in artikel 2.33, eerste lid, of artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet. Burgemeester en wethouders verwerken de wijziging, intrekking of het vervallen van een aanwijzing direct in het gemeentelijk erfgoedregister.
20 lid 1	Het is in een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht verboden om zonder omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een bouwwerk te slopen.	Het is in een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen.
20 lid 4	Het eerste lid is niet van toepassing op het slopen ingevolge een verplichting als bedoeld in de artikelen 13, 13a of 13b van de Woningwet.	Het eerste lid is niet van toepassing op het slopen ingevolge een verplichting als bedoeld in de artikelen 13, 13a of 13b van de Woningwet of ingevolge een verplichting zoals gesteld in een maatwerkvoorschrift op grond van artikel 3.5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
Paragraaf 7	Paragraaf 7. Instandhouding van archeologische terreinen	vervalt
Art 24 (wordt art 21)	Degene die handelt in strijd met artikel 13 of het bepaalde krachtens artikel 14, derde lid, van deze verordening wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie of een hechtenis van ten hoogste drie maanden.	Degene die handelt in strijd met artikel 13 of met het bepaalde krachtens artikel 14, derde lid van deze verordening, wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie of hechtenis van ten hoogste drie maanden.

Toelichting bij het Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer tot wijziging van de Erfgoedverordening 2017 gemeente Aalsmeer

Algemeen

De Erfgoedverordening 2017 gemeente Aalsmeer bevat regels over de fysieke leefomgeving en is aangepast met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (hierna: Ow). De wettelijke grondslagen en formele verwijzingen zijn geactualiseerd, zodat vanaf inwerkingtreding van de Ow doorgewerkt kan worden met deze verordening. Het betreft een technische wijziging van de verordening.

Artikelsgewijs

Artikel I Wijzigingen
In de onderdelen A t/m X worden grondslagen en formele verwijzingen geactualiseerd als gevolg van de inwerkingtreding van de Ow. Ook terminologie is aangepast en de term beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht is steeds gewijzigd naar gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht.

Aan artikel 7 is een derde lid toegevoegd. Dit lid maakt het mogelijk voor het college om af te zien van aanwijzing en de voorbescherming te laten vervallen, wanneer zij op basis van een ingediende zienswijze of voortschrijdend inzicht wordt overtuigd.

Artikelen 21 t/m 23 m.b.t. 'Instandhouding van archeologische terreinen' zijn geschrapt. In Aalsmeer is in 2013 archeologisch beleid vastgesteld middels een archeologische beleidsadvieskaart en de beleidsnota Archeologie gemeente Aalsmeer, welk gemeentebreed is overgenomen in de bestemmingsplannen. Daarmee zijn deze artikelen in de Erfgoedverordening overbodig.

Artikel II Toelichting
Ook in de Nota van toelichting bij de Erfgoedverordening 2017 gemeente Aalsmeer zijn verwijzingen en terminologie geactualiseerd naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Ow. De volledige tekst van de nieuwe toelichting is in het artikel terug te vinden.

Artikel III Inwerkingtreding
Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Gemeente Aalsmeer

Besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot wijziging van de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018

Zaaknummer: Z23-092991

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2023;

gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet;

besluiten:

Artikel I Wijzigingen
De Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer houdende regels omtrent ligplaatsen (Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018) wordt als volgt gewijzigd:

A.
Artikel 1. Begripsbepalingen wordt als volgt gewijzigd:
- De definitie van *bevoegd gezag* komt te luiden:
  a. bevoegd gezag: bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning en in overige gevallen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer;

- Na onderdeel b. wordt een nieuw onderdeel c. toegevoegd, luidende:
  c. Omgevingswet: Wet van 23 maart 2016, houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving;

- De onderdelen c t/m h worden hernummerd in d t/m i.

B.
Artikel 2. Overige regelgeving komt te luiden:
In gevallen waarin deze verordening niet voorziet en die ook niet vallen onder de werking van het omgevingsplan, is de geldende Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Aalsmeer van toepassing.

C.
Artikel 3. Omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats en toestemming wijziging tenaamstelling wordt als volgt gewijzigd:
- Het derde lid, onderdeel a. komt te luiden:
  a. als omgevingsvergunning door het bevoegd gezag, indien de activiteiten zijn verboden bij het omgevingsplan; of

- Het vierde lid komt te vervallen.

D.
Artikel 4. Weigeringsgronden omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats en toestemming wijziging tenaamstelling wordt als volgt gewijzigd:
Onderdeel b. komt te luiden:

b. strijd bestaat met het omgevingsplan;

E.
Artikel 6. Aanvraag omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats wordt als volgt gewijzigd:

- Onderdeel a. komt te luiden:
  a. de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager, alsmede het elektronisch adres van de aanvrager;

- Onderdeel c. komt te luiden:
  c. indien de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde: zijn naam, adres en woonplaats, alsmede het elektronisch adres van de gemachtigde;

F.
Artikel 7. Wijziging tenaamstelling wordt als volgt gewijzigd:
Het eerste lid komt te luiden:

1. Een verzoek om toestemming voor een wijziging van de tenaamstelling van een omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats dient schriftelijk te worden ingediend middels een door het bevoegd gezag ter beschikking gesteld formulier.

G.
Artikel 9. Maatvoering woonark wordt als volgt gewijzigd:
Het tweede lid komt te luiden:

2. De omvang van de woonarken ten behoeve van permanente bewoning dient maximaal de maatvoering te bedragen zoals deze voor de locatie in het omgevingsplan is vastgelegd.

I.

Artikel 17. Overgangsbepaling wordt als volgt gewijzigd:

Het derde lid komt te luiden:

3. Voor zover de werkelijke afmetingen van een woonark op datum van de inwerkingtreding van deze verordening de in artikel 9 van deze verordening toegestane maten overschrijden, al dan niet in afwijking van de verleende vergunning, gelden de maten zoals opgenomen in de bijlagen van het omgevingsplan.

Artikel II Toelichting
De Nota van toelichting van de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 wijzigt overeenkomstig de wijzigingen in de verordening zelf en komt als volgt te luiden:

Algemene toelichting

De Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 (hierna: Ligplaatsenverordening) bevat regels over het gebruik van het openbaar water in de gemeente Aalsmeer en is de actuele administratie voor zover het de aantallen ligplaatsen betreft. Dit laatste wordt gerealiseerd door de ligplaatsenkaarten die als bijlage bij de Ligplaatsenverordening zijn gevoegd en die met elke wijziging geactualiseerd worden. De Ligplaatsenverordening vervangt de Woonarkenverordening Aalsmeer 2013 die door veranderende landelijke wetgeving niet meer actueel was en bovendien een aantal onvolkomenheden bevatte. Om ervoor te zorgen dat de woonarken in Aalsmeer goed gereguleerd worden en blijven, maakt de Ligplaatsenverordening deel uit van een breder juridisch planologisch pakket. De Ligplaatsenverordening moet samen met het omgevingsplan en de gemeentelijke welstandsnota duidelijkheid en rechtszekerheid bieden voor belanghebbenden, waaronder bewoners, eigenaren en verhuurders van (ligplaatsen van) woonarken.

De Ligplaatsenverordening gaat over het gebruik van het openbaar water in de gemeente Aalsmeer met een woonark (zowel ten behoeve van permanente als niet-permanente bewoning). De Ligplaatsenverordening geeft verschillende regels om dit gebruik in goede banen te leiden. Deze regels hebben betrekking op de verplichting om voor het innemen van een ligplaats een

vergunning te hebben. De verordening sluit aan op de in het omgevingsplan en de gemeentelijke welstandsnota.

Toepasselijkheid van het omgevingsplan

Het innemen van een ligplaats heeft invloed op de fysieke leefomgeving en moet derhalve ruimtelijk inpasbaar zijn. Vandaar dat bij de toepassing van deze Ligplaatsenverordening het omgevingsplan een relevant toetsingskader is. Kort gezegd komt het er op neer dat een voorgenomen activiteit moet voldoen aan het omgevingsplan. Zie ook artikel 4 sub b van de Ligplaatsenverordening.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Een belangrijke reden om een begripsbepaling op te nemen in een verordening is het voorkomen van onduidelijkheden of discussies over de reikwijdte van een bepaling. De begrippen die in artikel 1 worden gedefinieerd komen ook voor in andere hoofdstukken van de Ligplaatsenverordening. Daar zijn ze niet opnieuw gedefinieerd, maar hebben ze de betekenis die in artikel 1 is gegeven.

a. bevoegd gezag: deze definitie spreekt voor zich.

b. ligplaats: een deel van het openbaar water wordt als ligplaats aangemerkt als er al een woonark ligt, of als het op grond van het omgevingsplan al bestemd is/ bestemd zal worden (in het geval van een herziening) om door een woonark te worden ingenomen.

c. Omgevingswet: deze definitie spreekt voor zich.

d. openbaar water: hierbij is aansluiting gezocht bij boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Op grond hiervan is 'openbaar water' ieder water dat voor enig gebruik open staat voor het publiek. De definitie ziet ook op water wat anderszins toegankelijk is, zoals (particuliere) sloten of via een slagboom (bijvoorbeeld een jachthaven). Het openbaar water heeft dus niet alleen betrekking op het water dat in beheer is bij de gemeente.

e. recreatie: deze definitie spreekt voor zich.

f. recreatief gebruik: de laatste tijd is behoefte ontstaan aan meer mogelijkheden voor waterrecreatie. Er is daarom sprake van verruiming van de mogelijkheden in dit kader. Benadrukt wordt echter dat onder recreatief gebruik niet wordt verstaan het gebruik van een woonark in het kader van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden of arbeid dan wel gebruik van een woonark voor tijdelijke opvang in bepaalde gezinssituaties.

g. woonark: over het algemeen niet geschikt om mee te varen.

h. woonark ten behoeve van permanente bewoning: dag- en nachtverblijf van een of meerdere personen gedurende het hele jaar.

i. woonark ten behoeve van niet-permanente bewoning: dag- en nachtverblijf van een of meerdere personen bedoeld voor recreatief gebruik in de periode tussen 1 april en 15 oktober. Recreatief gebruik in de winterperiode is derhalve niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor woonarken ten behoeve van niet-permanente bewoning gelegen binnen de bestemming (ingevolge het omgevingsplan) jachthaven. Daar is recreatief gebruik gedurende het hele jaar toegestaan. Voorwaarde hiervoor is wel dat eigenaren van jachthavens en/of de betreffende woonarken zelf voldoende maatregelen treffen om permanente bewoning tegen te gaan en een nachtregister bijhouden. Dit zal actief gecontroleerd worden en tegen onrechtmatige permanente bewoning zal worden opgetreden. De reden dat deze uitzondering niet geldt voor woonarken ten behoeve van niet-permanente bewoning buiten de jachthavens, is dat het verplaatsingsbeleid zoals verwoord in het omgevingsplan er op gericht is om uiteindelijk alle woonarken ten behoeve van niet-permanente bewoning binnen de jachthavens te krijgen.

Artikel 2 Overige regelgeving

In deze verordening zijn onderwerpen geregeld, die voorheen in de APV een regeling hadden gevonden. In de APV staan nog steeds bepalingen die bijvoorbeeld met openbaar water verband houden of voorzien in meer algemene voorschriften, die zich mede (kunnen) uitstrekken tot onderwerpen die zich voor het overige meer specifiek in de Ligplaatsenverordening geregeld zijn. Mocht zich een situatie voordoen waarin deze verordening geen of onvoldoende uitsluitsel biedt, bijvoorbeeld als sprake is van motorschepen (met of zonder stuurinrichting en/of motor) die zich zowel binnen als buiten de jachthavens bevinden, dan is sprake van de (aanvullende) werking van de APV.

Artikel 3 Omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats en toestemming wijziging tenaamstelling

Op basis van dit artikel is een vergunning vereist voor het innemen van een ligplaats met een woonark. Tevens is een aparte toestemming nodig voor het wijzigen van de tenaamstelling van een omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats.

Het innemen van een ligplaats is in feite een eenmalige activiteit. Om die reden is het eveneens verboden om zonder vergunning een ligplaats te hebben (in te blijven nemen). Daarnaast is ook verboden om toe te laten dat een ander ligplaats inneemt, terwijl geen vergunning is verleend. Het college kan de vergunning verlenen of weigeren. De belangen die bij deze besluitvorming een rol kunnen spelen, zijn verderop in de Ligplaatsverordening neergelegd. Of met een woonark een ligplaats mag worden ingenomen, hangt af van het resultaat van de afweging van die belangen.

In de Ligplaatsverordening wordt gesteld dat een omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats persoons-, object- en plaatsgebonden is. Dat houdt in dat ook voor de wijziging van een tenaamstelling een toestemming noodzakelijk is. Bij een dergelijke toestemming wordt getoetst of:

- de woonark dezelfde woonark is waarvoor eerder vergunning is verleend (o.b.v. maatvoering/uiterlijke kenmerken/foto’s);
- de beoogde nieuwe eigenaar toestemming heeft (van de oude vergunninghouder) om de betreffende woonark op zijn naam te zetten (middels verkrijgingstitel);
- de beoogde nieuwe eigenaar (indien van toepassing) toestemming heeft van de perceeleigenaar;
- met de aanvraag wijziging tenaamstelling het maximum aantal niet wordt overschreden.

Artikel 4 Weigeringsgronden omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats en toestemming wijziging tenaamstelling

Een vergunning kan alleen worden verleend of geweigerd op grond van de toetsingscriteria die in dit artikel zijn opgenomen. Dit artikel kent een limitatief imperatief stelsel, wat inhoudt dat een vergunning geweigerd moet worden indien één van de in dit artikel opgenomen weigeringsgronden aan de orde is. Ten behoeve van de toestemming wijziging tenaamstelling is in artikel 7, derde lid van deze verordening nog een extra weigeringsgrond opgenomen.

Bij de beoordeling van de vraag of sprake is van strijd met het omgevingsplan (sub b), wordt aan alle aspecten van het omgevingsplan getoetst (bouwregels én gebruiksvoorschriften).

Artikel 5 Kenmerken omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats

Het eerste lid van dit artikel bepaalt dat bij de vergunningverlening ten behoeve van woonarken sprake is van een drievoudige binding: de vergunning is bedoeld voor een bepaald persoon, een bepaalde ligplaats en een bepaalde woonark.

Ingevolge het tweede lid dient de omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats de volgende gegevens te bevatten: NAW gegevens van de eigenaar, gegevens over de ligplaats en

alle relevante gegevens van de betreffende woonark (zoals de maatvoering, kleurstelling, de naam van de woonark en dergelijke).

Het derde lid spreekt voor zich.

Artikel 6 Aanvraag omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats

Dit artikel regelt hoe de vergunningsaanvraag moet worden ingediend en welke gegevens die aanvraag moet bevatten. Er is aansluiting gezocht bij de indieningvereisten van de Omgevingsregeling. Het is van belang dat het bevoegd gezag over voldoende gegevens beschikt, zodat het in staat is om een belangenafweging te maken. Welke gegevens in ieder geval moeten worden overgelegd, blijkt uit de Omgevingsregeling.

Artikel 7 Wijziging te naamstelling

Het eerste lid van deze bepaling regelt dat de aanvraag schriftelijk moet worden gedaan via een daartoe ter beschikking gesteld aanvraagformulier.

Het tweede lid bepaalt dat een aantal artikelonderdelen ten aanzien van de omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats van overeenkomstige toepassing zijn.

Het derde lid bevat aanvullend op artikel 4 nog een weigeringsgrond.

Artikel 8 Ligplaatsen op ligplaatsenkaarten

De gemeente Aalsmeer kent een gesloten stelsel voor ligplaatsen: pas als er een ligplaats komt te vervallen kan er (eventueel op een andere plek) weer één bijkomen. De hoeveelheden en specifieke plekken zijn terug te vinden op de Ligplaatsenkaarten die als bijlage bij deze verordening zijn gevoegd.

Op deze ligplaatsenkaarten staan alle ligplaatsen ingetekend. Deze kaarten zullen met elke wijziging worden bijgewerkt, zodat er te allen tijde een actueel beeld is. De bevoegdheid hiertoe ligt bij het college. De meest actuele uitsnede wordt bij elke verleende vergunning gevoegd en is te vinden op internet.

Artikel 9 Maatvoering woonark

In dit artikel is opgenomen aan welke maatvoeringseisen een woonark dient te voldoen. Woonarken met een afwijkende maat die er al lagen voor inwerkingtreding van de Ligplaatsenverordening vallen onder het overgangsrecht van artikel 17. Deze woonarken zijn opgenomen in een lijst bij het omgevingsplan. Woonarken die niet op deze lijst staan vallen niet onder het overgangsrecht.

Artikel 10 Voorschriften en beperkingen omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats

Dit artikel bepaalt dat het college voorschriften of beperkingen kan verbinden aan een vergunning. Voorschriften zijn verplichtingen die de vergunninghouder moet naleven.

Beperkingen kunnen de reikwijdte van de vergunning begrenzen. Voorschriften en beperkingen dienen ter bescherming van de belangen die met deze verordening zijn gemoeid.

Artikel 11 Intrekking of wijziging van de omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats

Op grond van deze bepaling kan het college een vergunning intrekken of wijzigen. Er is hierbij sprake van een discretionaire bevoegdheid van het college. Het artikel geeft een opsomming van de gronden voor intrekking of wijziging van de vergunning. In de beschikking motiveert het college welk van de gronden aan de orde is.

Indien sprake is van intrekking, wordt enkel de betreffende vergunning ingetrokken, niet de ligplaats of het recht dat men heeft om op die specifieke plek een woonark neer te leggen. Op dat moment is uiteraard wel eerst een nieuwe vergunning nodig. Voordat tot intrekking wordt

overgegaan zal eerst worden bezien of met andere handhavingsmogelijkheden (oplegging van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang) het beoogde doel kan worden bereikt.

Sub c bepaalt dat de vergunning ingetrokken of gewijzigd kan worden indien van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen een daarin gestelde termijn dan wel, bij gebrek aan een gestelde termijn, binnen een redelijke termijn. Bedoelde termijn zal doorgaans gesteld worden op 26 weken. Van belang is dat eigenaren van woonarken melding doen als zij hun woonark van een ligplaats weghalen. Als men vervolgens de ligplaats opnieuw wil innemen, dient opnieuw vergunning te worden aangevraagd. Ook gaat het om rechtsbescherming voor derde-belanghebbenden. Het mag niet zo zijn dat zij geconfronteerd worden met een oude verleende vergunning waar geen rechtsmiddelen meer tegen aangewend kunnen worden. Indien hiervoor wel een geldige reden aanwezig is (te denken valt aan nieuwbouw of reparatie dan wel herbouw na een calamiteit), kan de vergunninghouder het college hiervan in kennis stellen. De termijn kan op dat moment verlengd worden met nogmaals 26 weken.

Artikel 12 Aanwijzingen bevoegd gezag

In dit artikel is een specifieke aanwijzingsbevoegdheid opgenomen: het college kan aanwijzingen geven over het innemen van een ligplaats. Op basis van het eerste lid van dit artikel kan het college de eigenaar of huurder van de woonark opdragen om tijdelijk elders ligplaats in te nemen. Het tweede lid van dit artikel bevat de verplichting om een aanwijzing van het college op te volgen. Het niet opvolgen van een aanwijzing levert een overtreding op, waartegen handhavend kan worden opgetreden.

Artikel 13 Hardheidsclausule

Deze bepaling maakt het mogelijk om af te wijken van de bepalingen van deze verordening, ten gunste van de belanghebbende. De hardheidsclausule geldt alleen als toepassing van de verordening zou leiden tot ‘onbillijkheden van overwegende aard’.

Artikel 14 Toezicht

Toezichthouders worden op grond van dit artikel aangewezen door het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 15 Binnentreden

Deze bepaling regelt een bevoegdheid tot het binnentreden van een woning.

Welke andere bevoegdheden (en verplichtingen) toezichthoudende ambtenaren hebben, volgt uit titel 5.2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Op grond van artikel 5:20 Awb is een ieder verplicht om medewerking te verlenen aan toezicht. Als die medewerking wordt geweigerd, dan kan dat op zichzelf weer een aanleiding zijn om een last onder bestuursdwang op te leggen.

Dit artikel sluit aan op de artikelen 18.6 en 18.7 van de Omgevingswet en op de APV.

Artikel 16 Intrekken oude verordening

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 17 Overgangsbepaling

Vergunningen die verleend zijn op grond van de hiervoor geldende regelgeving, gelden als besluiten genomen krachtens de Ligplaatsenverordening, tenzij de Ligplaatsenverordening een dergelijk dan wel overeenkomstig besluit niet kent (eerste lid). Voor aanvragen waarop voor inwerkingtreding van de Ligplaatsenverordening nog niet is beslist, geldt de regelgeving die gold voor inwerkingtreding van deze verordening (tweede lid). Op grond van het derde lid van dit artikel zijn bestaande afwijkende maten toegestaan, voor zover deze bestonden voor de inwerkingtreding van de Ligplaatsenverordening. Voor een bestaande woonark die de op grond van deze verordening voorgeschreven maatvoering overschrijdt, gelden de afmetingen zoals vastgelegd in de lijst bij het omgevingsplan.

Artikel 18. Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 19. Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel III Inwerkingtreding
besluit treedt na publicatie in werking op het tijdstip dat de Omgevingswet in werking treedt.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 21 december 2023.

De plv. griffier, De voorzitter,

drs. O.F. Matheijsen mr. G.E. Oude Kotte

Toelichting bij de wijziging van de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018

Algemeen

De Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 bevat regels over de fysieke leefomgeving en is aangepast met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (hierna: Ow). De wettelijke grondslagen en formele verwijzingen zijn geactualiseerd, zodat vanaf inwerkingtreding van de Ow doorgewerkt kan worden met deze verordening. Het betreft een technische wijziging van de verordening.

Artikelsgewijs

Artikel I Wijzigingen
In de onderdelen A t/m I worden grondslagen en formele verwijzingen geactualiseerd als gevolg van de inwerkingtreding van de Ow. De term bestemmingsplan is gewijzigd in 'omgevingsplan' en verwijzingen naar artikelen uit de Wabo zijn aangepast in verwijzingen naar artikelen uit de Omgevingswet dan wel aanverwante regelgeving (de Wabo gaat hier in op). Omdat in de Ow de van rechtswege verleende vergunning (lex silencio positivo) niet terugkomt is de verwijzing hiernaar geschrapt (onderdeel C, tweede punt).

Artikel II Toelichting
Ook in de Nota van toelichting bij de Ligplaatsenverordening Aalsmeer 2018 zijn verwijzingen en terminologie geactualiseerd naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Ow. De volledige tekst van de nieuwe toelichting is in het artikel terug te vinden.

Artikel III Inwerkingtreding
Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Ligplaatsenverordening technische wijzigingen (Omgevingswet)
* nieuw toe te voegen artikel

Ligplaatsenverordening artikel	Ligplaatsenverordening tekst	Wijziging
1 onder a	a. bevoegd gezag: bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo of ten aanzien van een al ver-leende omgevingsvergunning en in overige gevallen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer;	a. bevoegd gezag: bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet of ten aan-zien van een al verleende omgevingsvergunning en in overige gevallen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer;
*1 onder c**		c. Omgevingswet: Wet van 23 maart 2016, houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving;
2	In gevallen waarin deze verordening niet voorziet en die ook niet vallen onder de werking van het bestemmingsplan, is de geldende Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Aalsmeer van toepassing.	In gevallen waarin deze verordening niet voorziet en die ook niet vallen onder de werking van het omgevingsplan, is de geldende Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Aalsmeer van toepassing.
3 lid 3 onder a	als omgevingsvergunning door het bevoegd gezag, indien de activiteiten zijn verboden bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit; of	a. als omgevingsvergunning door het bevoegd gezag, indien de activiteiten zijn verbo-den bij het omgevingsplan; of
3 lid 4	Op de vergunning bedoeld in het eerste lid is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.	vervalt
4 onder b	strijd bestaat met een gemeentelijk bestemmingsplan;	b. strijd bestaat met het omgevingsplan;
6 onder a	de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager, alsmede het elektronisch adres van de aanvrager, indien de aanvraag met een elektronisch formulier wordt ingediend;	a.de naam, het adres en de woonplaats van de aanvrager, alsmede het elektronisch adres van de aanvrager;
6 onder c	indien de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde: zijn naam, adres en woonplaats, alsmede het elektronisch adres van de gemachtigde, indien de aanvraag met een elektronisch formulier wordt ingediend;	c. indien de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde: zijn naam, adres en woon-plaats, alsmede het elektronisch adres van de gemachtigde;
7 lid 1	Een verzoek om toestemming voor een wijziging van de tenaamstelling van een omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats dient schriftelijk te worden ingediend middels een door het bevoegd gezag ter beschikking gesteld aanvraagformulier al dan niet via elektronische weg.	Een verzoek om toestemming voor een wijziging van de tenaamstelling van een omgevingsvergunning voor het innemen van een ligplaats dient schriftelijk te worden ingediend middels een door het bevoegd gezag ter beschikking gesteld formulier.
9 lid 2	De omvang van de woonarken ten behoeve van permanente bewoning dient maximaal de maatvoering te bedragen zoals deze voor de locatie in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd.	De omvang van de woonarken ten behoeve van permanente bewoning dient maximaal de maatvoering te bedragen zoals deze voor de locatie in het omgevingsplan is vastgelegd.
17 lid 3	Voor zover de werkelijke afmetingen van een woonark op datum van de inwerkingtreding van deze verordening de in artikel 9 van deze verordening toegestane maten overschrijden, al dan niet in afwijking van de verleende vergunning, gelden de maten zoals opgenomen in de bijlagen van het geldende bestemmingsplan.	Voor zover de werkelijke afmetingen van een woonark op datum van de inwerkingtreding van deze verordening de in artikel 9 van deze verordening toegestane maten overschrijden, al dan niet in afwijking van de verleende vergunning, gelden de maten zoals opgenomen in de bijlagen van het omgevingsplan.

Gemeente Aalsmeer

Besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot vaststelling van de Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht

Zaaknummer: Z23-092991

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2023;

gelet op de artikelen 18.20, derde lid en 18.23, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet en artikel 149 van de Gemeentewet;

gezien het advies van de commissie Ruimte;

besluit vast te stellen de:

Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht

Artikel 1 Definities
In deze verordening en daarop berustende bepalingen wordt onder betrokken wetten verstaan: Omgevingswet en Wet milieubeheer, voor zover paragraaf 18.3.3 van de Omgevingswet van overeenkomstige toepassing is verklaard.

Artikel 2 Reikwijdte
Deze verordening is van toepassing op de uitvoering en handhaving van de betrokken wetten door of in opdracht van burgemeester en wethouders.

Artikel 3 Betrokkenheid van de raad
De raad ziet toe op de hoofdlijnen van het door burgemeester en wethouders gevoerde beleid voor de kwaliteit van de uitvoering en handhaving van de betrokken wetten.

Artikel 4 Kwaliteitsdoelen
1. Burgemeester en wethouders beoordelen de kwaliteit van de uitvoering en handhaving van de betrokken wetten in het licht van daarvoor door hen gestelde doelen in de uitvoerings- en handhavingsstrategie.
2. De doelen in de uitvoerings- en handhavingsstrategie voor de betrokken wetten hebben in ieder geval betrekking op:
   a. de dienstverlening;
   b. de uitvoeringskwaliteit van diensten en producten;
   c. de financiën.

Artikel 5 Kwaliteitsborging
1. Op de uitvoering en handhaving van de betrokken wetten door of in opdracht van burgemeester en wethouders zijn de actuele kwaliteitscriteria van toepassing die in landelijke samenwerking tussen bevoegde gezagen ontwikkeld en beschikbaar gesteld zijn inzake de beschikbaarheid en de deskundigheid van organisaties die met de kwaliteit van de uitvoering en handhaving van de betrokken wetten zijn belast.
2. Over de naleving van de kwaliteitscriteria doen burgemeester en wethouders jaarlijks mededeling aan de raad.

3. Voor zover de kwaliteitscriteria niet zijn of konden worden nageleefd, doen burgemeester en wethouders daarvan gemotiveerd opgave.

Artikel 6 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht gemeente Aalsmeer 2023.
3. Per datum inwerkingtreding van deze verordening, wordt de Verordening kwaliteit vergunningverlening, toezicht en handhaving omgevingsrecht gemeente Aalsmeer 2016, zoals vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 22 september 2016 ingetrokken.

Artikel 7

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 december 2023.

de plv. griffier,	de voorzitter,
drs. O.F. Matheijsen	mr. G.E. Oude Kotte

Gemeente Aalsmeer

Nota van toelichting bij de Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht gemeente Aalsmeer 2023

Zaaknummer: Z23-092991
Datum: **21 december 2023**

Algemeen
Deze verordening regelt de kwaliteit van de uitvoering en handhaving van het omgevingsrecht door en in opdracht van burgemeester en wethouders.

Achtergrond en aanleiding
In 2015 kwamen de VNG en het IPO met een uniforme modelverordening kwaliteit vergunningverlening, toezicht en handhaving omgevingsrecht. Deze uniforme modelverordening werd opgesteld omdat gemeenten, provincies en de gemeenschappelijke diensten die in hun opdracht werken, zich voor een gezamenlijke opgave gesteld zagen. De opgave was om in landelijk verband de kwaliteit van de uitvoering en handhaving te bevorderen, te borgen en te beoordelen bij de gedeelde zorg voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving (zie VNG-ledenbrief Lbr. 15/055 van 7 juli 2015).
De grondslag van deze verordening werd destijds opgenomen in de artikelen 5.4 en 5.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Sindsdien zijn de kwaliteitscriteria 2.1, en later per 1 juli 2019, kwaliteitscriteria 2.2, voor de uitvoering van de Wabo ontwikkeld en beschikbaar gesteld in brede samenwerking tussen bevoegde gezagen. Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbevordering is de in landelijke samenwerking opgestelde kwaliteitscriteria 2.2, die op basis van technische en maatschappelijke ontwikkelingen met betrokken partijen in landelijke afstemming zullen worden aangepast.
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (hierna: Ow) vervalt de Wabo als grondslag voor de verordening. De Verordening uitvoering en handhaving (omgevingsrecht) heeft de artikelen 18.20 en 18.23 van de Ow als grondslag en is om die reden opnieuw vastgesteld. De hierbij door de raad vast te stellen verordening volgt de Model Verordening uitvoering en handhaving (omgevingsrecht), die voor gemeenten en provincies gelijkluidend door de VNG en het IPO is opgesteld.

Reikwijdte: een brede verantwoordelijkheid voor kwaliteit
Deze verordening gaat uit van een brede verantwoordelijkheid van gemeenten en provincies voor kwaliteit. Dat wil zeggen dat als vertrekpunt wordt genomen dat alle uitvoerings- en handhavingstaken van burgemeester en wethouders op grond van de Ow, onderwerp van de verordening vormen. Het gaat dan om thuistaken, die burgemeester en wethouders “in eigen huis” verrichten, de basistaken die krachtens artikel 18.22 van de Ow in opdracht van burgemeester en wethouders door omgevings-diensten worden verricht en de plustaken, die burgemeester en wethouders naast de basistaken hebben belegd bij de omgevingsdienst. Behalve milieutaken betreft het dus ook uitdrukkelijk de zogenaamde "BRIKS-taken" (inzake bouw-, reclame-, inrit-, kap- en sloopvergunningen).
Deze verordening stelt regels die voor alle gemeenten en provincies gelijk zijn. In alle gevallen zullen burgemeester en wethouders beleid moeten voeren over de kwaliteit (zie ook artikel 3). Dit beleid komt tot uitdrukking in de uitvoerings- en handhavingsstrategie, bedoeld in artikel 13.5 van het Omgevingsbesluit. Deze verordening regelt waarover de doelen van dit beleid ten minste moeten gaan. Deze verordening regelt bovendien dat de verrichtingen van de gemeentelijke organisaties en de omgevingsdiensten, waar het de uitvoerings- en handhavingstaken betreft, in het licht van die doelen worden beoordeeld. Tot slot regelt de verordening dat de raad, in het kader van het horizontale toezicht, inhoudelijk debat voert over de hoofdlijnen van het meerjarige kwaliteitsbeleid dat burgemeester en wethouders voeren.

Samenhang met andere domeinen
Onderwerpen die tot het bereik van de verordening behoren, kunnen onderdeel blijven uitmaken van andere thema's dan die van de fysieke leefomgeving alleen. De verordening belemmert bijvoorbeeld niet dat onderwerpen met betrekking tot fysieke veiligheid ook aan de orde kunnen komen in beoordelingen of rapportages op andere domeinen. Zoals bij de openbare orde en

veiligheid binnen gemeenten, waar raakvlakken bestaan tussen bijvoorbeeld de Ow en de Alcoholwet, de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur en andere bijzondere wetten.
De uniforme regeling van de verordening betekent ook dat voor bijvoorbeeld de taken op grond van artikel 18.22, tweede lid, van de Ow geen specifieke, aanvullende eisen worden gesteld. Ook hier is het relevante kader breder dan de Ow alleen en vindt taakuitoefening plaats in samenwerking met andere bevoegde gezagen. De basis van de kwaliteitscriteria blijven ook hier de afspraken die in het kader van het Programma Uitvoering met Ambitie (PUMA) zijn gemaakt. De criteria voor de omgevings-diensten met taken, bedoeld in artikel 18.22, tweede lid, van de Ow, zijn in Nederland hetzelfde. In afstemming met de andere bevoegde gezagen kunnen aanvullende afspraken gemaakt worden.

Hoofdlijnen van de verordening
De verordening vormt het kader voor de kwaliteit van de uitvoerings- en handhavingstaken op het terrein van de Ow door de gemeente en in opdracht daarvan handelende (omgevings)diensten. De verordening drukt commitment uit van de raad aan kwaliteit.
De verordening verbindt daarmee inhoudelijke ambities voor kwaliteit aan bestaande, deels in ontwikkeling zijnde, andere kaders die door procedurele of inhoudelijke normering van uitvoering en handhaving bijdragen aan deze kwaliteit. Denk bijvoorbeeld aan de Gemeentewet, de Provinciewet, de Ow, de Wet milieubeheer (hierna: Wm), de Algemene wet bestuursrecht en de Wet gemeenschappelijke regelingen (hierna: Wgr). Bij ontwikkeling en bekendmaking van de kwaliteitscriteria worden deze kaders ook betrokken.

Van deze kaders is de Ow en daarop gebaseerde regelgeving wellicht de belangrijkste. Zo bevat artikel 13.5 e.v. van het Omgevingsbesluit procedurele regels voor het uitvoerings- en handhavingsbeleid en de vergunningverlening door het bevoegd gezag. Dit houdt in dat burgemeester en wethouders verplicht zijn tot het stellen van doelen, het identificeren van activiteiten ter uitvoering daarvan, de inrichting van de uitvoeringsorganisatie, het monitoren en het rapporteren daarover.
In de praktijk zijn bovendien verschillende kaders gebruikelijk voor het beoordelen van de kwaliteit door de omgevingsdienst (respectievelijk de eigen diensten), door burgemeester en wethouders en tot slot door de raad. Vertrekpunt zijn de actuele kwaliteitscriteria (waarvan de toepassing is verankerd in artikel 5, zie de toelichting aldaar) en andere standaarden en methoden die door het bevoegde gezag al veel worden gehanteerd. Deze zijn ontwikkeld en worden verder ontwikkeld met als doel de kwaliteit van uitvoerings- en handhavingstaken te waarborgen en te bevorderen.
Of deze kaders gerealiseerd zijn en hoe deze bijdragen aan de kwaliteit van de uitvoering- en handhavingstaken, moet jaarlijks worden beoordeeld door burgemeester en wethouders. Hiervoor is input nodig van de omgevingsdiensten en van de interne gemeentelijke organisatie. Burgemeester en wethouders zullen dus beoordelen "of het goed gaat" op basis van de door henzelf geformuleerde beleidsdoelen voor in ieder geval de dienstverlening, uitvoeringskwaliteit van producten en diensten of de financiën (artikel 4, tweede lid, onder a tot en met c). Daarnaast zijn ook andere doelen mogelijk. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan de veiligheid of de duurzaamheid (in de zin van natuur en een goede omgevingskwaliteit) met inbegrip van daarvoor geselecteerde indicatoren.

Uiteindelijk zullen burgemeester en wethouders hierover verantwoording afleggen aan de raad (horizontale verantwoording). De leden van de raad vormen immers ook een eigen oordeel "of het goed gaat” in het licht van de kwaliteit van de leefomgeving. De politiek-bestuurlijke overwegingen van de raad zullen betrekking hebben op de meerjarige hoofdlijnen van het beleid, niet op de organisatorische kwesties van bezetting die tot de competentie van de directeuren van de diensten behoort. Daarbij zal ook het verband gelegd kunnen worden tussen de strategische plannen en visies over de hoofdlijnen van het omgevingsbeleid binnen de gemeente, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie. De raad oefent invloed uit op de formulering van doelen en indicatoren door burgemeester en wethouders en op de bijstelling daarvan zoals bijvoorbeeld welke informatie de raad wil terugzien in de verantwoordingsrapportages van burgemeester en wethouders. In die zin worden de kaders voor de beoordeling van de raad overgelaten aan het politieke debat.

Zo ordent de verordening de kwaliteit van uitvoering en handhaving, door de betrokken actoren met elkaar te verbinden vanuit ieders competentie:
- De organisaties werken overeenkomstig de actuele kwaliteitscriteria met betrekking tot deskundigheid en beschikbaarheid, en leggen rekenschap af aan burgemeester en wethouders die hiervoor verantwoording afleggen aan de raad.
- Burgemeester en wethouders zijn, als bevoegd bestuursorgaan, belast met het stellen van beleidsdoelen voor de kwaliteit van de uitvoerings- en handhavingstaken overeenkomstig de procesregels van het Omgevingsbesluit,
- De raad oefent horizontaal toezicht uit op burgemeester en wethouders en gebruikt, waar nodig, de - krachtens de Gemeentewet en de Wgr - aan haar toekomende mogelijkheden.

Impact van deze verordening: meer dan regels alleen
Deze verordening is een blijvend kader voor het bevorderen, beoordelen en borgen van de kwaliteit van uitvoering en handhaving. Blijvende goede verrichtingen in dit kader vergen meer dan regels alleen. De kwaliteitscriteria zijn in dat kader in 2019 geactualiseerd naar een versie 2.2. Om de kwaliteitscriteria up-to-date te houden zullen deze op termijn in brede samenwerking met andere gemeenten en provincies en omgevingsdiensten geactualiseerd moeten worden. Hetzelfde geldt voor de doelen en de daarvoor gehanteerde indicatoren, die door bevoegde gezagen worden gebruikt.

Interbestuurlijke regeldruk, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid
Deze verordening beoogt zo veel mogelijk aan te sluiten bij bestaande rapportage- en informatiestromen, op basis van afdelingen 13.2 en 13.3 van het Omgevingsbesluit en de organieke wetgeving (Gemeentewet, Provinciewet en Wgr). De verordening introduceert geen nieuwe rapportageverplichtingen maar vereist wel extra input voor bestaande rapportages. Een goede, tijdige en transparante uitvoering van de bestaande verplichtingen faciliteert ieders rol in de kwaliteitsketen. De verordening is vanuit deze bestaande competentieverdeling gericht op horizontaal toezicht. Van regeldruk voor burgers en bedrijven is geen sprake.

Artikelsgewijs
Enkel die bepalingen die verdere toelichting behoeven, worden hieronder nader toegelicht.

Artikel 1 Definities
In dit artikel zijn geen begrippen opgenomen die al zijn gedefinieerd in de Ow.
Als betrokken wetten worden aangemerkt de Ow zelf, en de Wm, voor zover bij of krachtens die wetten is bepaald dat paragraaf 18.3.3 van de Ow van overeenkomstige toepassing is. Dat de Wm van toepassing is, is bepaald in artikel 18.1a van de Wm. Op de uitvoering of handhaving van een geheel andere wet, zoals bijvoorbeeld de Alcoholwet, is deze verordening niet van toepassing (wat onverlet laat dat over overlappende onderwerpen elders wordt gerapporteerd, zie het algemeen deel van de toelichting).
Het begrip omgevingsdienst is niet apart gedefinieerd omdat hiervoor is aangesloten bij de omgevingsdiensten waarvan melding wordt gemaakt in artikel 18.21 van de Ow.

Artikel 2 Reikwijdte
De reikwijdte van de verordening heeft een inhoudelijke afbakening en een afbakening naar bevoegd gezag. Ten eerste moet het gaan om de uitvoering of handhaving van de betrokken wetten. De terminologie "uitvoering en handhaving" duidt op de uitvoerings- en handhavingstaak, bedoeld in artikel 18.20 van de Ow. "Uitvoering en handhaving" betekent dan vergunningverlening, toezicht en handhaving. Dat wil zeggen alle taken tot uitvoering of handhaving van de Ow en van de Wm, voor zover dat in die wet is bepaald. Zie daarover de toelichting bij artikel 1. Ten tweede moet het gaan om de uitvoering of handhaving door of in opdracht van burgemeester en wethouders. De verordening is dus van toepassing als het gaat om de uitvoering van de betrokken wetten door burgemeester en wethouders zelf of, in opdracht van burgemeester en wethouders door een omgevingsdienst of een private partij (maar vanwege burgemeester en wethouders). Uitvoering van de Ow of de Wm door andere bevoegde gezagen, zoals het provinciebestuur en

andere gemeentebesturen die hun verordeningen op basis van hetzelfde model vaststellen, het waterschapsbestuur of de minister van Infrastructuur en Waterstaat of de minister van Economische Zaken en Klimaat, valt buiten het bereik van deze verordening. Waar hier wordt gesproken over de uitvoering of handhaving van taken door of in opdracht van het bevoegd gezag wordt gedoeld op de uitvoering door gemeentelijke diensten en regionale uitvoeringsdiensten.

Artikel 3 Betrokkenheid van de raad
Dit artikel is van belang voor de rolverdeling tussen de raad en burgemeester en wethouders. Ingevolge de systematiek van afdelingen 13.2 en 13.3 van het Omgevingsbesluit, is de jaarlijkse beoordeling van en rapportage over kwaliteit een taak voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen: burgemeester en wethouders. Bezien vanuit de Gemeentewet, is kaderstelling juist de taak van de raad.
De kaderstellende rol krijgt allereerst gestalte door de vaststelling van deze verordening als geheel. Daarnaast is het echter, gelet op de samenhang met afdelingen 13.2 en 13.3 van het Omgevingsbesluit, van belang uitdrukking te geven aan het feit dat de raad vooral vanuit de hoofdlijnen betrokken zijn bij het beleid en zullen toezien op de continuïteit van de kwaliteit over meerdere jaren.
Het horizontale toezicht door de raad op het (regionale) uitvoerings- en handhavingsbeleid door burgemeester en wethouders, zal daarom plaatsvinden in het licht van het strategische beleid dat op hoofdlijnen wordt gevoerd voor de fysieke leefomgeving, zoals omgevingsvisies, milieubeleidsplannen en structuurvisies.
Artikel 3 richt zich tot de raad. Indirect is het artikel eveneens van belang voor burgemeester en wethouders, en de omgevingsdiensten die in hun opdracht werken, omdat de rol van de raad zich juist bij de meerjarenprogrammering en hoofdlijnen laat gelden. Voor het waarmaken van deze rol, beschikt de raad reeds over de mogelijkheden die de organieke wetgeving biedt en de kaders die op strategisch niveau voor de fysieke leefomgeving in plannen en visies zijn vastgelegd.
Om deze rol waar te kunnen maken is het vanzelfsprekend van belang dat burgemeester en wethouders de raad daartoe door tijdige informatieverstrekking in staat stellen. Dat daarvoor eveneens informatie van de omgevingsdienst van belang kan zijn, spreekt voor zich en is op grond van de Wgr en de opdrachten aan de omgevingsdiensten voldoende gewaarborgd.

Artikel 4 Kwaliteitsdoelen
Afdelingen 13.2 en 13.2 van het Omgevingsbesluit verplichten het bevoegd gezag (lees: burgemeester en wethouders) om beleid te formuleren voor de kwaliteit van de uitoefening van de uitvoerings- en handhavingstaken. Er is dan sprake van een uitvoeringsbeleid en handhavingsbeleid, waarover onderlinge afstemming plaats dient te vinden tussen de bevoegde gezagen op het niveau van de omgevingsdienst. Welk beleid moet worden geformuleerd laat het Omgevingsbesluit inhoudelijk open. Dit artikel strekt ertoe een inhoudelijke ambitie te geven aan de procesverplichting om kwaliteitsbeleid te vormen.
Ten eerste door voor te schrijven dat burgemeester en wethouders naar de kwaliteit van de uitvoering en handhaving kijken in het licht van het geformuleerde (regionale) beleid, waarbij de doelen van dat beleid betrekking moeten hebben op een aantal voorgeschreven inhoudelijke thema's. Het gaat er daarbij telkens om die doelen te zien, niet vanuit elke mogelijke factor die daaraan kan bijdragen, maar vanuit het perspectief van de prestaties en kwaliteit van de uitvoering van de eigen organisaties. Het gaat dan in ieder geval om dienstverlening, uitvoeringskwaliteit van producten en diensten en financiën.
Er is voor gekozen in deze verordening geen voorschriften te geven over de te gebruiken indicatoren. Dat is in de eerste plaats een taak voor de bevoegde gezagen, die daarmee in de praktijk al ruime ervaring hebben.

Artikel 5 Kwaliteitsborging
Dit artikel geeft een verankering aan de kwaliteitscriteria 2.2 en de opvolgers daarvan. De kwaliteitscriteria worden door bevoegde gezagen in brede samenwerking opgesteld. De kwaliteitscriteria hebben betrekking op de deskundigheid van de uitvoerende en handhavende organisaties. De meest actuele versie van de kwaliteitscriteria worden door de VNG en het IPO (en andere organisaties) bekendgemaakt. Op het moment van vaststellen van deze verordening is de

meest actuele set (kwaliteitscriteria 2.2 van 1 juli 2019) te vinden op: https://vng.nl/sites/default/files/vth_wabo_kwaliteitscriteria_versie_2.2_2019_deel_b.pdf. Vanwege de verdere ontwikkeling van de kwaliteitscriteria wordt dynamisch verwezen. Bij een volgende versie van de kwaliteitscriteria hoeft de verordening niet te worden aangepast.
Artikel 5 strekt ertoe te regelen dat van die kwaliteitscriteria voor de uitvoering van uitvoerings- en handhavingstaken in de praktijk gebruik gemaakt wordt. Het gaat immers om kwaliteitscriteria waaraan zorgvuldig en met grote deskundigheid is gewerkt door de betrokken bevoegde gezagen. Van belang is dat deze kwaliteitscriteria relevante input leveren voor de kwaliteit. Dat geeft vanzelfsprekend geen garantie dat de doelen die door burgemeester en wethouders zijn gesteld op grond van artikel 4 ook zonder meer in alle gevallen worden gehaald. Het bereiken van deze doelen zal immers niet alleen afhankelijk zijn van de goede verrichtingen van de uitvoerende organisaties. Van de naleving van de kwaliteitscriteria zal daarom jaarlijks mededeling gedaan moeten worden aan de raad. Het gaat hier om een belangrijke inhoudelijke mededelingsplicht die kan worden meegenomen in bestaande jaarlijkse rapportages, in de op grond van afdelingen 13.2 en 13.3 van het Omgevingsbesluit op te stellen documenten.
Omgekeerd wil het evenmin zeggen dat, als de kwaliteitscriteria (nog) niet in alle relevante taken worden toegepast, dat de kwaliteit per definitie te wensen zal overlaten. In dit geval zal echter wel gemotiveerd moeten worden waarom de kwaliteitscriteria niet toegepast zijn, of konden worden, en hoe wel voor de gestelde kwaliteit wordt gezorgd. De kwaliteitscriteria zijn derhalve een cruciaal richtsnoer waarvoor, op grond van het derde lid, geldt: pas toe of leg uit, “comply or explain”.

Artikel 6 Inwerkingtreding en citeertitel
Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de verordening. Overgangsrecht is niet nodig gelet op de aard van de gestelde regels.

Gemeente Aalsmeer

Besluit van de raad van de gemeente Aalsmeer tot vaststelling van het lintenbeleid 3e herziening

Zaaknummer: Z22-080356

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2023;

gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet;

besluiten:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Artikel 1 Definities

- bebouwingsbreedte: de breedte van het hoofdgebouw;
- bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- hoofdgebouw (oorspronkelijk): gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is (zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is/wordt opgeleverd);
- kap: iedere hellende boven beëindiging van een gebouw, niet zijnde een platdak;
- openbare weg: een volgens het Omgevingsplan aangewezen en voor ieder toegankelijk voor verkeer gemaakte strook grond;
- peil:
    - voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
    - voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
    - indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil;
- perceelsbreedte: de breedte van het kadastrale perceel;
- platdak: horizontaal dakvlak;
- voorgevelrooilijn: de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd.

Paragraaf 1.1 Aanleiding voor herziening

De gemeente Aalsmeer beschikt over een integraal toetsingskader voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen in de linten. Deze beleidskaders zijn op 22 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Aalsmeer, een 1e herziening op 31 oktober 2013. In de praktijk is

gebleken dat het wenselijk is dit beleid op onderdelen aan te scherpen en te actualiseren. Dit is in een tweede herziening gebeurd. Nu is door de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 de noodzaak ontstaan om het lintenbeleid opnieuw te wijzigen. Met deze 3e wijziging zal een de juiste terminologie en grondslag worden toegevoegd. Inhoudelijk wijzigt er niets.

Paragraaf 1.2 Lintenbeleid

Het lintenbeleid dient als toetsingskader voor het bouwen, vervangen of uitbreiden van woningen en bijbehorende bouwwerken in de linten en geeft aanvragers duidelijkheid over de te stellen bebouwingscriteria en architectonische ontwerp uitgangspunten. Bovendien kunnen aanvragen sneller worden afgehandeld. Inmiddels is er ruim een aantal jaren naar volle tevredenheid ervaring opgedaan met dit beleid. In deze partiele herziening zijn naast de aanpassingen van wet- en regelgeving ook verschillende maatvoeringen gewijzigd.

Het college van burgemeester en wethouders wordt regelmatig geconfronteerd met omgevingsvergunningen voor het oprichten vervangen of uitbreiden van woningen in de linten. Een deel van die aanvragen is in strijd met het Omgevingsplan. De vraag is of de gemeente medewerking wil verlenen aan een dergelijk verzoek.
Het beoordelen van een verzoek blijft lastig. Dit komt o.a. doordat de bestaande beleidsuitgangspunten soms onvoldoende duidelijk of eenduidig zijn om te beoordelen hoe hier mee om te gaan. Zo is er geen eensluidende definitie van het begrip ‘lint’. Gevolg is dat soms als het ware ‘ad hoc’ een afweging moet worden gemaakt. Hoewel er geen directe aanwijzingen zijn om te vooronderstellen dat daar sprake van is, kan deze werkwijze op den duur ten koste gaan van de samenhangende ruimtelijke- en architectonische uitstraling van de linten.
Daarnaast weten aanvragers vaak niet vooraf waar ze aan toe zijn, en wat dus wel of niet mogelijk is. Dit zorgt voor stroperige procedures in de voorfase van de omgevingsvergunning, met gevolg dat de procedures veel inzet en dus geld kosten en niet zelden leiden tot teleurgestelde burgers en architecten.
Kortom, er is behoefte aan beleid. Voorliggend “Lintenbeleid” wil daar invullen aan geven.

Paragraaf 1.3 Doelstelling

Het doel is te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van bouwaanvragen of omgevingsvergunningen om woningen en bijbehorende bouwwerken te mogen bouwen in de woonlinten of bestaande woningen uit te mogen uitbreiden of te vervangen. Inzet is de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken.

Naast de in dit beleid opgenomen stedenbouwkundige bepalingen blijft het altijd mogelijk vergunningsvrije bouwwerkenop te richten. Deze vergunningsvrije bouwwerken kunnen van invloed zijn op de ruimtelijke effecten die met die lintenbeleid worden beoogd. Deze beleidsnotitie dient dan ook uitsluitend als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen, op bebouwingsmogelijkheden waar de gemeente zelf invloed kan uitoefenen.

Veel buitengebieden in Nederland bestaan uit weilanden (veeteelt) en akkers (akkerbouw). Bij een dergelijke ruimtelijke opbouw is het niet gewenst aaneengesloten lintbebouwing toe te staan en hiermee de visuele relatie met de hierachter gelegen open gronden te belemmeren. Ook binnen de gemeente Aalsmeer wordt voor een aantal linten het achter dit lint gelegen gebied als waardevol ervaren en dient de visuele relatie met het achter het lint gelegen gebied (met name het plassengebied en de Bovenlanden) behouden te blijven. Overigens zijn de mogelijkheden die door het vergunningsvrije bouwen mogelijk zijn, het behouden van deze visuele relatie welhaast beperkt. Er zijn echter ook linten waarbij het achter het lint gelegen gebied als minder waardevol wordt ervaren, en de noodzaak voor het handhaven van de visuele relatie minder belangrijk is. Naast het al dan niet handhaven van de visuele relatie is bovendien het doel dat nieuw te bouwen woningen zich moeten voegen in de bebouwingsritmiek van het betreffende lint, dan wel het deel van het betreffende lint. Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 februari 2020.

Paragraaf 1.4 Snelheid

Naast een objectief toetsingskader voor bouwaanvragen in de linten, heeft dit beleid tot doel de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning te versnellen en de regeldruk te verminderen. Het verlenen van een omgevingsvergunning is onder de werkingssfeer van de Omgevingswet een bevoegdheid van het college. Voor een afwijking met een grotere planologische impact voorziet het Besluit activiteiten leefomgeving in een beperking op die bevoegdheid. De Raad heeft hierbij adviesrecht. De Raad zal hierbij vooraf aangeven waarover zij expliciet moet instemmen.

Paragraaf 1.5 Samengevat

- Toetsingskader voor het beoordelen van omgevingsvergunningen;
- Behouden, versterken van doorzichten op landschappelijk waardevolle locaties;
- Handhaven van de bebouwingsritmiek van de betreffende linten;
- Stedenbouwkundige- en architectonische randvoorwaarden voor het bouwen, uitbreiden of vervangen van woningen;
- Versnellen van de procedure en verminderen van de regeldruk.

Paragraaf 1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de context weergegeven. De problematiek wordt geschetst, het huidige beleid en hoe tot nu toe met beleid is omgegaan.
In hoofdstuk 3 is het conceptueel beleidskader geschetst. Hierin wordt een lint nader gedefinieerd, een beschrijving gegeven van de linten en de karakteristieke kenmerken hiervan.
In hoofdstuk 4 wordt het toetsingskader weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke- en architectonische toetsingscriteria. Bovendien wordt onderscheid gemaakt tussen een algemeen toetsingskader en een specifiek toetsingskader.

Hoofdstuk 2 Context

Paragraaf 2.1 Betekenis van de bebouwingslinten

Bebouwingslinten spelen in de ruimtelijke opbouw van Aalsmeer een belangrijke rol en dragen bij aan de collectieve identiteit van de gemeente. Van oorsprong hadden deze linten een agrarisch

karakter. De agrarische bedrijfswoningen stonden dan in het lint en de agrarische bedrijfsbebouwing daarachter. Het buitengebied van Aalsmeer is van oorsprong veelal een glastuinbouwgebied. Hierdoor is het ruimtegebruik van het buitengebied intensiever en is de bebouwingsdichtheid hoger.

Dat neemt niet weg dat de linten in Aalsmeer van oorsprong een hoge landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorische kwaliteit hebben. Er zijn echter ontwikkelingen die dit beeld bedreigen. Na verloop van tijd zijn, door trends als schaalvergroting, steeds meer glastuinbouwbedrijven verdwenen en werden de agrarische bedrijfswoningen vaker gebruikt als burgerwoningen. Een dergelijk gebruik stelt andere eisen aan de functionaliteit en architectuur van de bebouwing. Bovendien hebben zich in de linten ook bedrijven gevestigd met als gevolg dat het lintbebouwing ter plaatse wordt onderbroken.

Paragraaf 2.2 Vrijstellingsbeleid
In het verleden is regelmatig meegewerkt aan het oprichten van woonbebouwing in de linten. In veel gevallen is dat gedaan door middel van een zogenaamde artikel 19 WRO procedure omdat er strijdigheid was met het (destijds nog geldende) bestemmingsplan. Deze planologische strijdigheid was en is veelal het gevolg van verouderde toenmalige bestemmingsplannen, waarin bouwvlakken sterk begrensd waren. Destijds werd de Aalsmeerse Gebiedsvisie (AGV) gebruikt als toetsingskader voor het beoordelen van dergelijke aanvragen. In deze Gebiedsvisie waren op de Gebiedsvisiekaart de linten nader aangegeven.

Voor grote delen van Aalsmeer was en is er geen vastgesteld vrijstellingsbeleid. In de loop van de tijd is uit de vrijstellingverleningen wel een bepaalde beleidslijn ontstaan. De lijn was, dat aan een bouwplan voor een vrijstaande woning werd meegewerkt wanneer deze werd gesitueerd op een kavel van minimaal 25 meter breed. In het geval van een twee-onder-een-kap-woning moest de kavel minimaal 40 meter breed zijn. Hiervan kon worden afgeweken indien de stedenbouwkundige situatie hiervoor aanleiding gaf. Voor het overige was er geen vastgesteld beleid, ook niet voor de maatvoering van de bebouwing.

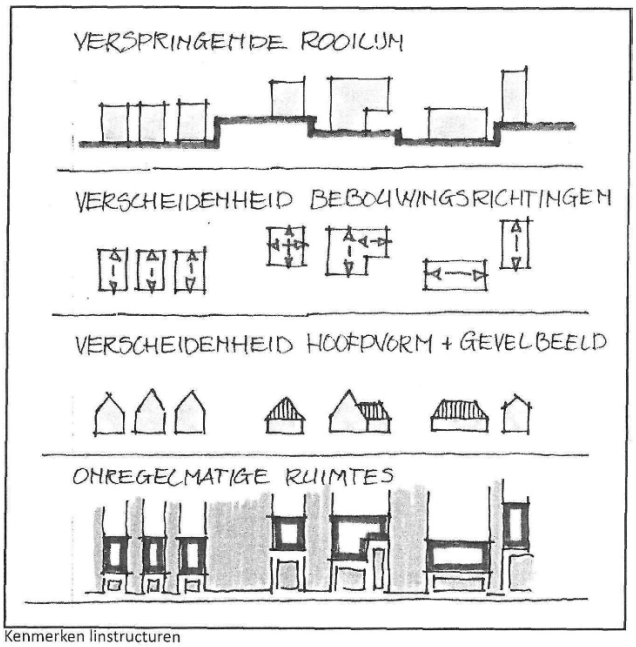
Paragraaf 2.3 Gebieden waarlangs geen lintbebouwing mogelijk/wenselijk is
Delen van de Oosteinderweg en Aalsmeerderweg, sloopzone;
Deel van de Kudelstaartseweg, Stommeerweg en Herenweg, open waterfront;
Deel Kudelstaartseweg, ter hoogte van de fort-bocht "schootsvelden Stelling van Amsterdam".

Paragraaf 2.4 Luchthavenindelingbesluit
Verdichting van het lint is op een aantal locaties alleen mogelijk nadat ontheffing is verleend van de beperkingen van het Luchthavenindelingbesluit. Het gaat hierbij om het opvullen van een gat in het lint met maximaal 3 woningen. De gemeente is zelf bevoegd hiervoor een eigen afweging te maken,voor zover gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG).

Paragraaf 2.5 Welstandsnota
Ten aanzien van de architectonische uitwerking zijn in de Welstandsnota van de gemeente Aalsmeer gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Hierin is o.a. opgenomen dat de detaillering zorgvuldig en afwisselend moet zijn. Dit houdt in dat aan de architectonische uitwerking hoge eisen worden gesteld. Het bouwen van een "catalogus woning" voldoet hier veelal niet aan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ziet er op toe dat aan dit hoge ambitieniveau (ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm) wordt voldaan.

Paragraaf 2.6 Gebiedsvisie
Op de "Gebiedsvisiekaart Aalsmeer 2020" zijn de linten nader aangegeven en aangeduid als linten die een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Aalsmeer. Bij nieuwe initiatieven (nieuwbouw of uitbreiding) vormen de verhoudingen met de maatvoering van de woningen, het lijnvormige karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en de doorzichten naar het achterliggende polderlandschap hierbij belangrijke elementen in het afwegingskader.

De huidige beleidsdocumenten blijken evenwel onvoldoende om de gewenste ruimtelijke samenhang te bewaren of te bevorderen.



Kenmerken linstructuren

Paragraaf 2.7 Verrommeling
Een mengeling van functies, bebouwinggrootte en stijlen levert meer en meer een verrommeld beeld op. De nieuwe en aangepaste elementen passen vaak niet in een algemeen gewaardeerd beeld door hun plaats, vormgeving, gebrek aan variatie, samenhang en oriëntatie.
Verrommeling is een sluipend proces, er is geen sprake van een vooropgezet plan. Het Omgevingsplan en de Welstandsnota voorkomen het verlies aan kwaliteit niet. Heel vaak wordt alleen gekeken naar het object zelf, in relatie tot de context van de kavel en niet naar het totaal van het bebouwingslint.

Paragraaf 2.8 Conclusie
Om de ruimtelijke samenhang van de linten te bevorderen en de architectonische uitstraling te verbeteren is er behoefte aan aanvullend beleid. Beleid dat o.a. is gericht op de specifieke kenmerken van de linten en de karakteristieken van de te onderscheiden linten. Alleen op deze wijze kan de identiteit van de linten worden versterkt en worden ongewenste ontwikkelingen tegengegaan. Deze notitie geeft instrumenten om verdere invulling te geven aan de ruimtelijke beleidsdoelen voor de linten zoals verwoord in de "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020". Bovendien geeft deze notitie, overeenkomstig de Welstandsnota van de gemeente Aalsmeer,richting aan de gewenste architectonische uitstraling.

Hoofdstuk 3 Conceptueel beleidskader

Paragraaf 3.1 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie Noord Holland

Mede dankzij de grote variëteit van landschappen, dorpen en bijbehorende cultuurhistorie is Noord-Holland een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en recreëren. De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke verordening. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (vastgesteld door Gedeputeerde op dinsdag 10 april 2018) is een provinciale handleiding voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Voor Aalsmeer is in deze leidraad o.a. het volgende opgenomen:

- Het versterken van de groene en recreatieve zone Amsterdamse Bos, Bovenlanden, Aalsmeer, Uiterweg, Pontje Rijnsburg. Laat nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij de kleinschaligheid van het historisch bebouwingslint. Deze wordt gekenmerkt door smalle kavels, een sloot langs het lint met overwegend groene (niet verhard) erven met bescheiden beschoeiing en een eenvoudige brug bij elk kavel. Voorkom het dempen van de sloot en meerdere bruggen per kavel;
- Het zichtbaar houden van de Westeinderplas en het vergroten van de toegankelijkheid van het water. Houd zicht op de plas vanaf de Kudelstaartseweg en Herenweg.
- Het beleefbaar houden van de overgangen van bovenland naar droogmakerij (dijk achter de dijk, van hoog naar laag, bijvoorbeeld situatie tussen Oosteinderweg en Hogendijk.
- Het bevorderen van de leefbaarheid van de verschillende ontginningsrichtingen van de droogmakerijen, zoals zichtbaar in dijken, occupatielinten en verkavelingsrichtingen. Houd daarbij de dijken herkenbaar en versterk de laanbeplanting van de polderlinten. Creëer een kleinschalige zone met woningen en tuinen tussen (grootschalige) bedrijfsbebouwing en weg.

Paragraaf 3.3 Beschrijving van de gebieden

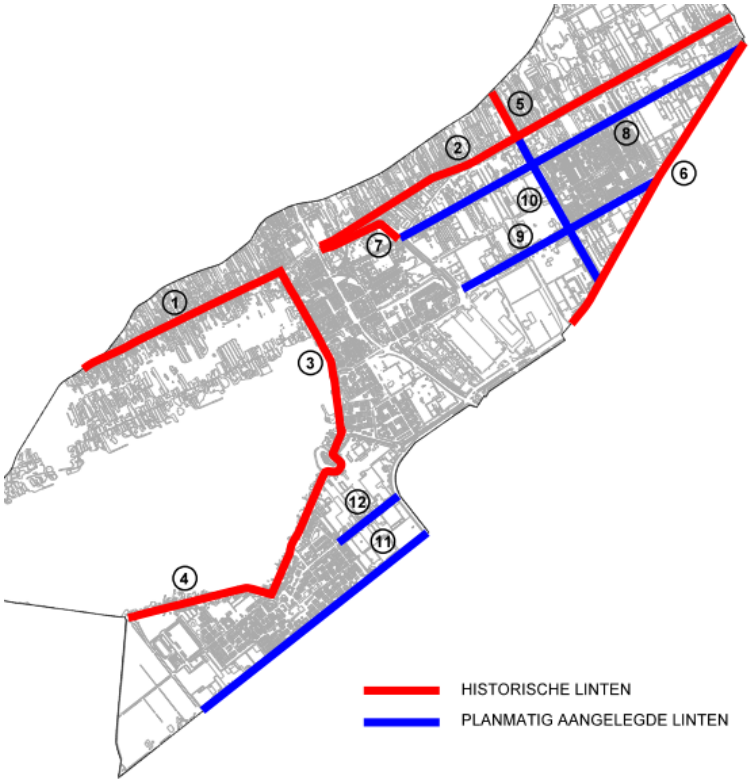
Deze beleidsnotitie heeft betrekking op alle vormen van woonbebouwing die passen binnen de definitie

Paragraaf 3.2 Definitie woonlint

Er zijn verschillende vormen van linten in de ruimtelijke ordening: bedrijvenlinten en woonlinten. In dit beleidskader concentreren wij ons op woonlinten, die als volgt wordt gedefinieerd:
Een woonlint is een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen in een lijnvormige reeks van (half)vrijstaande woningen gelegen direct aan een weg, vaak ook langs een waterloop en met geringe afstand tussen de bouwkavels.

De ruimtelijke opbouw van de linten bestaat uit een rijweg, voorerfgebied, woonhuis (hoofdgebouw), achtererfgebied waarachter eventueel bedrijfsbebouwing.
Het woonlint wordt bepaald door de "korrelgrootte" van de bebouwing en het ritme hiervan.
itie zoals hiervoor gegeven. De meeste wegen die aangemerkt zijn als woonlint worden hiernavolgend genoemd en gekarakteriseerd.

In Aalsmeer worden de volgende 12 woonlinten onderscheiden:



1. Uiterweg
2. Oosteinderweg
3. Kudelstaartseweg/Stommeerweg
4. Herenweg
5. Pontweg
6. Legmeerdijk
7. Stommeerkade
8. Aalsmeerderweg
9. Hornweg
10. Machineweg
11. Hoofdweg
12. Mijnsherenweg

Het lintenbeleid heeft alleen betrekking op de hierboven genoemde linten. Overigens kunnen er ook andere locaties in de gemeente aanwezig zijn waar de in dit beleid genoemde criteria kunnen worden toegepast, per situatie zal die afweging worden gemaakt.
Deze 12 verschillende linten hebben ieder hun eigen karakteristieken, welke hieronder worden beschreven. De genoemde linten kunnen we onderverdeling in twee soorten linten, te weten:
1. Historische linten, organisch gegroeid;
2. Planmatig aangelegde linten.

Paragraaf 3.4 Historische linten, organisch gegroeid
Een historisch lint betreft een lint dat organisch is gegroeid. In de loop der jaren zijn deze linten ontstaan. Een historisch lint in niet planmatig aangelegd, gefaseerd gerealiseerd en wordt gekenmerkt door individuele bebouwing.

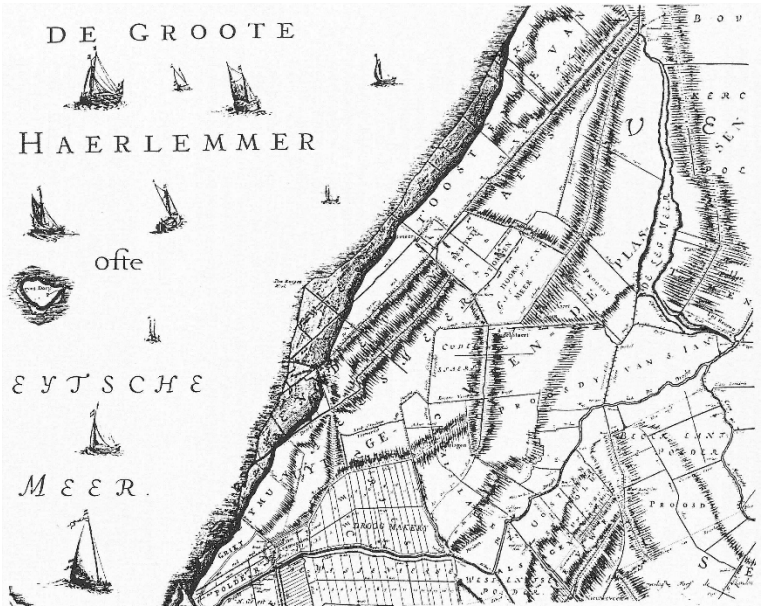
In de 16e en 17e eeuw vond bewoning plaats in Aalsmeer die bestond uit lintbebouwing langs de Uiterweg, losse boerderijen en molens langs de verbindingswegen. Naast de Uiterweg zijn ook de Kudelstaartseweg, de Oosteinderweg en de Herenweg (bewoningslinten van Calslagen en Kudelstaart) van cultuurhistorisch belang en maken onderdeel uit van de cultuurhistorische

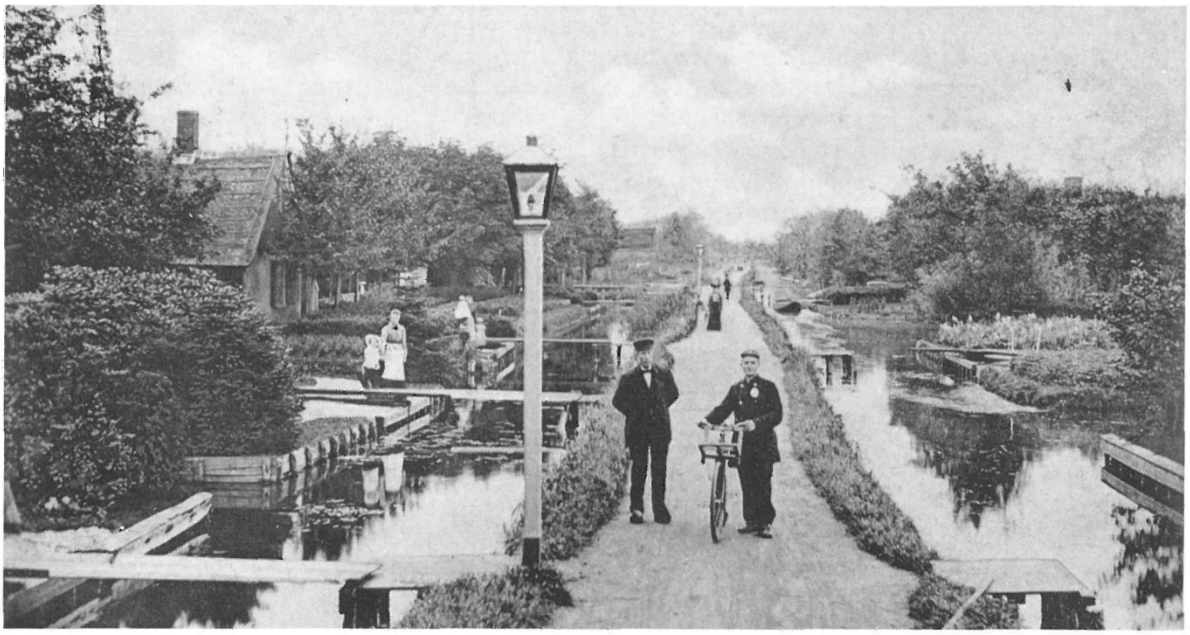
hoofdstructuur van de gemeente. De linten lagen te midden van veenplassen. Sporen van bewoning vanaf de late middeleeuwen worden in de linten verwacht. Op de beleidskaart archeologie zijn voor deze linten dan ook zwaardere archeologie criteria opgenomen.

De Kudelstaartseweg, en de hierna beschreven Herenweg, maakten deel uit van de doorgaande landweg van Amsterdam naar Leiden. Dergelijke wegen zijn kenmerkend voor de Meerlanden-Amsterdam en lopen over kaden en dijken. De grenzen van de middeleeuwse ontginningsblokken (rechte en slingerende ontginningsassen en rechte zij- en achterkaden) vormden vaak de basis van het wegenpatroon. De Kudelstaartseweg en de Herenweg komen voort uit een dergelijke ontginningsas en zijn nog duidelijk herkenbaar. De wegen hebben een ruimtelijke en genetische samenhang met de lintbebouwing van de nederzetting Kudelstaart.

De volgende linten worden als historische linten gezien:
1. Uiterweg
2. Oosteinderweg
3. Kudelstaartseweg/Stommeerweg
4. Herenweg
5. Pontweg
6. Legmeerdijk
7. Stommeerkade

Hieronder volgt de beschrijven van de karakteristieken per historische lint.





De Uiterweg (omstreeks 1905) gezien vanaf de Aardbeien- of Pau Hartingebrug in de richting van het dorp. In de wegberm zijn de houten lantaarnpalen met de petroleumlantaarns geplaatst.

Uiterweg







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

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

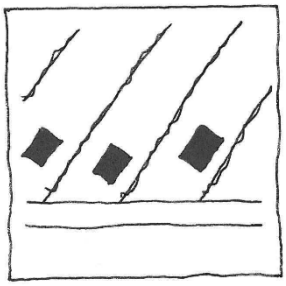
Oosteinderweg





Oosteinderweg tot de oudste linten van Aalsmeer. Ook hier is de sloot aan de noordzijde gedempt en is het lint aan beide zijden bebouwd. De kavelsloten liggen haaks op de weg (ontginningsas), met uitzondering van het deel gelegen tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de nieuwe N201 (oostzijde); hier staan de kavelsloten niet haaks op de weg, maar is sprake van een zogenaamde "gerende verkaveling". Doordat de woningen in dit deel evenwijdig aan de kavelsloten zijn gesitueerd, liggen de voorgevels niet evenwijdig aan de weg. In tegenstelling tot de Uiterweg heeft de Oosteinderweg een belangrijke functie voor het doorgaande verkeer en is de verkeersintensiteit hoog. Langs de Oosteinderweg wordt het lint plaatselijk onderbroken door bedrijfsbebouwing.

Specifieke kenmerken:
- doorgaande weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- diversiteit in functie (voormalige scholen, -bloemenveiling Bloemenlust en kerken);
- onderbreking van het lint door o.a. bedrijfsactiviteiten;
- voor een deel woonbebouwing niet haaks op de (weg)ontginningsas;
- minder historische bebouwing, minder monumenten;
- veel kleinschalige woonbebouwing, hogere bebouwingsintensiteit, diversiteit in architectuur;
- waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen gebieden.



Afbeelding: voorbeeld van gerende verkaveling

Kudelstaartseweg/Stommeerweg





De Kudelstaarteweg/Stommeerweg volgt de oevers van de Westeinderplassen. Vrouwentroost vormde één van de buurtschappen van Aalsmeer en hier is een intensivering van de bebouwing aan beide zijden van de Kudelstaartseweg waarneembaar. Vroeger stond hier een school, een uitspanning en een kerk. Deze gebouwen zijn allemaal verdwenen. De Kudelstaartseweg/Stommeerweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en over een groot deel van de oever is geen bebouwing aanwezig. De Kudelstaartseweg/Stommeerweg biedt voor een deel het uitzicht op de Westeinderplassen, dat als zeer waardevol wordt ervaren. De Kudelstaartseweg grenst aan gebieden met uiteenlopende kenmerken en bebouwingstypologieën, zoals Stommeer, Hornmeer en Legmeer. Ook het Fort Kudelstaart, als onderdeel van de stelling van Amsterdam, neemt binnen deze route een belangrijke plaats in.
Specifieke kenmerken:

- doorgaande weg met belangrijke verkeersfunctie;
- diversiteit in belevingswaarde (open waterfront, watertoren, surfeiland, fort Kudelstaart, kerk);
- diversiteit in woonbebouwing, vrijstaand 2^1 kap, rij-woningen, groot, klein;
- Kudelstaartseweg nabij het fort vrij van lintbebouwing direct aan de weg (valt binnen de stelling van Amsterdam);
- intensief en minder intensief bebouwde zones;
- Waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen Westeinderplassen.

Herenweg





De Herenweg maakt, evenals de Kudelstaartseweg onderdeel uit van de voormalige route Leiden-Amsterdam en is gelegen aan de zuidzijde van de Westeinderplassen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en 2^1 kap-woningen, recreatiewoningen en (recreatie)arken uit verschillende perioden. Eenheid in architectuur en stedenbouw ontbreekt grotendeels in het lint. Aan de zijde van Kudelstaart (landzijde) staat een aantal woningen onder aan het dijktalud en, doordat ze evenwijdig aan het slotenpatroon zijn gesitueerd, schuin t.o.v. de weg. Langs de zijde van de plas is een beleid van toepassing dat uitgaat van riante woningen op ruime kavels (Welstandsnota Aalsmeer). Voor de zone langs de plas is het "Masterplan Herenweg" opgesteld en door de raad vastgesteld. In dit plan zijn stedenbouwkundige- en landschappelijke randvoorwaarden opgenomen. Bovendien wordt ingegaan op het hoge ambitieniveau ten aanzien van de architectonische uitstraling.
Specifieke kenmerken:

- onderdeel van een doorgaande route;
- aan oeverzijde riante vrijstaande woningen op ruime kavels;
- individuele woonbebouwing afgewisseld met projectmatige woonbebouwing;
- een aantal woningen zijn gelegen aan de voet van de dijk;
- plaatselijke "gerende verkaveling" waardoor woningen niet haaks op de weg;
- waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen Westeinderplassen.

Pontweg





De Pontweg is nu een doodlopende weg die uitkomt op de Ringvaart van de gemeente Haarlemmermeer en dankt zijn naam aan de veerpont die hier de oversteek naar de Haarlemmermeer mogelijk maakte. Aan het einde bevindt zich het restaurant “t Oude Veerhuys”. Het restaurant stamt nog uit deze periode. De woonbebouwing bevindt zich aan de oostzijde (eenzijdig bebouwd lint) en bestaat voornamelijk uit (half) vrijstaande woningen, één bouwlaag met kap. De westzijde bestaat uit bebouwing van de voormalige bloemenveiling Bloemenlust en een agrarisch gebied. Op een aantal onbebouwde plekken is zicht op het hierachter gelegen agrarische gebied mogelijk.
Specifieke kenmerken:

- doodlopende route, geen doorgaand verkeer;
- onderdeel van oude verbindingsroute naar de Haarlemmermeer;
- diversiteit in architectuur;
- enkelzijdig onbebouwd lint;
- geen intensieve bebouwing;
- overwegend kleinschalige woonbebouwing;
- verbijzondering beëindiging van het lint (’t Oude Veerhuys);
- waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen gebieden.

Legmeerdijk





Lange tijd was de Legmeerdijk een hoger gelegen dijk tussen de Noorder Legmeer (gemeente Amstelveen) en de Oosteinderpoel (gemeente Aalsmeer), met aan beide zijden incidentele woonbebouwing. Het lint aan de kant van de gemeente Amstelveen is intensiever bebouwd dan aan de kant van de gemeente Aalsmeer. De woningen op Aalsmeers grondgebied staan veelal op ruime afstand van de weg en evenwijdig aan de kavelgrenzen. Met name tussen de Machineweg en de nieuwe N201 heeft dit tot gevolg dat (door het volgen van de kavelgrenzen) de woningen schuin ten opzichte van de weg zijn gesitueerd. Doordat de weg hoger ligt dan het aangrenzende terrein is zicht op de achter de woningen gelegen percelen mogelijk. Door de jaren is de verkeersfunctie van de Legmeerdijk aanzienlijk toegenomen.
Specifieke kenmerken:

- Weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- grote onbebouwde zones;
- Amstelveense zijde bebouwing evenwijdig aan de (weg), ontginningsas;
- Aalsmeerse zijde bebouwing niet evenwijdig aan de (weg) ontginningsas, gerende verkaveling;
- diversiteit in architectuur;
- woningen aan Aalsmeerse zijde overwegend onder aan dijktalud;
- overwegend (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing.

Stommeerkade





Na de droogmaking van de Stommeer in 1652 is onder aan de voet van de dijk woonbebouwing ontstaan. Feitelijk is hier sprake van een eenzijdig bebouwd lint. De woningen zijn veelal parallel aan de kavelgrenzen gebouwd. De woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap. Het oostelijk deel van de Stommeerkade, gelegen tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg is een van de weinige locaties waar de woningen onder aan de dijk gelegen zijn en onderdeel uitmaken van het dijklandschap. Vanaf de hoger gelegen Stommeerkade is zicht op de achtergelegen percelen mogelijk.
Specifieke kenmerken:

- weg met een beperkte verkeersfunctie;
- eenzijdig bebouwd lint;
- diversiteit in architectuur;
- duidelijke tweedeling in het gebied ten oosten- en ten westen van de Burgemeester Kasteleinweg;
- ten westen (tussen Burgemeester Kasteleinweg en Stommeerweg), woonbebouwing evenwijdig, en direct gelegen aan de weg;
- ten oosten,(tussen Burgemeester Kasteleinweg en Aalsmeerderweg) woonbebouwing onder aan het dijktalud niet evenwijdig aan de (weg)ontginningsas.

Paragraaf 3.4 Planmatig aangelegde linten

Planmatig aangelegde linten zijn veelal linten die na de droogmaking van een polder zijn aangelegd. Vervolgens zijn er planmatige wegen aangelegd. Het grote verschil met de historische linten is dat de wegen van de planmatig aangelegde linten kaarsrecht zijn. Deze linten hebben strakke lijnen in hun landschappelijke structuur (dateren vanaf de eerste helft van de 19e eeuw).

De volgende linten worden als planmatig aangelegde linten aangemerkt:

1. Aalsmeerderweg
2. Hornweg
3. Machineweg
4. Hoofdweg
5. Mijnsherenweg

Hieronder volgt de beschrijven van de karakteristieken per planmatig aangelegd lint.

Aalsmeerderweg



Na de droogmaking van de Oosteinderpoel is de Aalsmeerderweg aangelegd in 1866. De Aalsmeerderweg heeft van de linten het breedste wegprofiel. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat naast de weg de spoorlijn Aalsmeer-Bovenkerk was gelegen. Het baanvak Aalsmeer-Oost, dat voor het goederenvervoer niet meer nodig was, werd in 1951 opgebroken en gesloten. Het spoorlijntje Aalsmeer-Aalsmeer-oost werd in 1972 gesloten. Op het voormalige spoorlijn tracé ligt nu een vrijliggend fietspad. Langs deze weg liggen (aan beide zijden) diverse (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die nog herinneren aan de vroegere agrarische functie van dit gebied. Steeds meer agrarische bedrijven maken plaats voor andere vormen van bedrijvigheid, of woonbebouwing (waaronder de nieuwe woonwijk Nieuw-Oosteinde). Het gebied gelegen tussen de Kerkweg en de Legmeerdijk kenmerkt zich door delen waar nog geen gesloten lint aanwezig is. Op een aantal locaties steekt de bedrijfsbebouwing door het lint heen, waardoor het woonlint wordt onderbroken. Ook door een tuincentrum wordt het lint over grote lengte onderbroken.
Specifieke kenmerken:

- weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- zeer breed wegprofiel;
- bebouwing evenwijdig aan de (weg) ontginningsas;
- diversiteit in bebouwingsdichtheden;
- diversiteit in architectuur;
- lint op een aantal plaatsen onderbroken door bedrijfsbebouwing en een tuincentrum;
- overwegend kleinschalige woonbebouwing.

Hornweg





De Hornweg is evenals de Aalsmeerderweg aangelegd na de droogmaking van de Oosteinderpoel. Deze weg wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaande kleinschalige woonbebouwing, één bouwlaag met kap. Het is een van de weinige linten in Aalsmeer waar, door de aanwezigheid van laanbeplanting, de weg een groene (lommerrijke) uitstraling heeft. De bomen dragen bij aan de belevingswaarde van deze weg. Achter de lintbebouwing vinden grootschalige ontwikkelingen plaats, zoals de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer, de bouw van Nieuw Oosteinde en de doorsnijding van de nieuwe N201 met bijbehorend viaduct. Door al deze ontwikkelingen heeft dit gebied z'n oorspronkelijke agrarische functie verloren. Een van de weinige boerderijen in dit gebied (Hornweg 261) is enkele jaren geleden aangewezen als gemeentelijk monument.
De Hornweg maakt de laatste jaren een belangrijke verandering door. Met name werd de achter de Hornweg gelegen woonbebouwing gekenmerkt door het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden. Door de komst van Green Park Aalsmeer en de bouw van Nieuw-Oosteinde onderging dit gebied een ware gedaanteverandering. Bij dergelijke grootschalige ontwikkelingen is het handhaven dan wel versterken van de lintbebouwing van wezenlijk belang voor het behouden van de identiteit van de Hornweg zelf.
Specifieke kenmerken:

- weg met een belangrijke verkeersfunctie voor het lokale verkeer;
- weg met een groene uitstraling door de laanbeplanting;
- diversiteit in bebouwingsdichtheden;
- diversiteit in architectuur;
- woningen evenwijdig aan de (weg) ontginningsas;
- weg met verschillende identiteiten (door Green Park Aalsmeer, langs Nieuw Oosteinde, verlegde N201);
- oorspronkelijke bebouwing veelal kleinschalig en karakteristiek, schaalvergroting bij nieuwe woningen.

Machineweg





Ook de Machineweg is aangelegd na de droogmaking van de Oosteinderpoel en overwegend aan één zijde bebouwd (oostzijde). De woningen staan vrij dicht op elkaar en bestaan voornamelijk uit (half) vrijstaande woonbebouwing. Halverwege de Machineweg lag het zogenaamde "Rode dorp", een in 1921 gebouwd woningbouwcomplex bestaande uit aaneengesloten woonbebouwing. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt en naar verwachting zullen hier binnenkort nieuwe woningen worden gebouwd. Tussen de Hornweg en de Legmeerdijk is het lint nog deels onbebouwd, met uitzondering van een aantal recent gebouwde vrijstaande woningen. De westzijde van de Machineweg grenst, gescheiden door een watergang, aan het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Green Park Aalsmeer.
Specifieke kenmerken:

- weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- woningen evenwijdig aan de (weg) ontginningsas;
- diversiteit in bebouwingsdichtheden;
- diversiteit in architectuur;
- herbouw "Rode dorp" met geheel eigen identiteit;
- intensief bebouwd lint (tot aan de Hornweg), met vrijstaande-, halfvrijstaande- en rijwoningen
- veelal kleinschalige woonbebouwing.

Hoofdweg





De Hoofdweg is aangelegd na de droogmaking van de Zuider-Legmeer in1828 en vormt nu de scheiding tussen de gemeente Aalsmeer en de gemeente Uithoorn. Aan de kant van Uithoorn bepalen met name glastuinbouwbedrijven het beeld al dan niet gecombineerd met een bedrijfswoning. Aan deze zijde is ook een watergang aanwezig. Aan de Aalsmeerse kant loopt de Hoofdweg voor een deel langs de bebouwde kom van Kudelstaart. Langs deze gehele zijde is (incidenteel) lintbebouwing aanwezig waarbij, ter hoogte van de bebouwde kom van Kudelstaart complex gewijs aaneengesloten woonbebouwing aanwezig is.
Specifieke kenmerken:

- weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- woningen evenwijdig aan de (weg) ontginningsas;
- oostzijde van de weg is gelegen in de gemeente Uithoorn;
- zuidelijk deel gelegen in “Het Groene hart”;
- diversiteit in bebouwingsdichtheden;
- diversiteit in architectuur;
- grote delen nog in gebruik als voorterrein van bestaande glastuinbouwbedrijven.

Mijnsherenweg





Evenals de Hoofdweg is de Mijnsherenweg aangelegd na de droogmaking van de Zuider-Legmeer. Langs de Mijnsherenweg loopt aan de oostzijde een watergang. Hierdoor is de lintbebouwing aan de westzijde sterker ontwikkeld. Oorspronkelijk werd de Mijnsherenweg aan beide zijden begrensd door glastuinbouwgebieden. Inmiddels ligt deze weg voor een deel binnen de bebouwde kom van Kudelstaart. De Mijnsherenweg vervult een belangrijke functie voor de afwikkeling van het locale verkeer, aan de westzijde ligt een vrijliggend fietspad.
Specifieke kenmerken:

- weg met een belangrijke verkeersfunctie;
- woningen evenwijdig aan de (weg) ontginningsas;
- diversiteit in bebouwingsdichtheden, intensivering naar bebouwde kom;
- diversiteit in architectuur;
- overige delen hebben nog een in hoofdzaak agrarische functie;
- schaalvergroting bij nieuwe woningen.

Hoofdstuk 4 Toetsingskader

Paragraaf 4.1 Beoordeling van de aanvraag

Op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten en karakteristieken van linten is het navolgende toetsingskader ontwikkeld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in algemeen toetsingskader (4.4) waarin meer algemene eisen worden gesteld aan woningbouwplannen in de linten, en een specifiek toetsingskader (4.5). In het meer specifieke toetsingskader worden nadere eisen gesteld voor de twee onderscheidende woonlinten: historische- en planmatig aangelegde woonlinten, waarbij rekening is gehouden met de eigen karakteristieken van de linten.

Ook Rijks-, provinciaal- of regionaal beleid kan van invloed zijn op de bebouwingsmogelijkheden in de linten (b.v beperkingen van het Luchthavenindelingbesluit, of eisen van de waterbeheerder). De volgorde van toetsen zal zijn:

- (Boven)lokaal ruimtelijke beleid;
- Algemeen Toetsingskader;
- Specifiek toetsingskader.

Paragraaf 4.2 Relatie met het Omgevingsplan

Dit toetsingskader is met name van belang bij (nieuwe)situaties waarin het Omgevingsplan niet voorziet in het bouwen, vervangen of uitbreiden van een woning. Bij de opstelling van het Omgevingsplan zal het lintenbeleid zoveel mogelijk worden opgenomen. In een aantal gevallen is het "lintenbeleid" niet in overeenstemming met het geldende Omgevingsplan. Indien het Omgevingsplan ruimere bebouwingsmogelijkheden biedt dan het "lintenbeleid", bestaat er formeel geen weigeringsgrond om medewerking te verlenen aan een bouwplan dat voldoet aan het Omgevingsplan. Het is dan aan de aanvrager om te kiezen tussen de bepalingen van het Omgevingsplan of de bepalingen van het lintenbeleid, een combinatie van beide beleidsdocumenten is niet mogelijk. Bovendien spelen ook de feitelijke afmetingen van de bestaande woningen een rol bij de beoordeling.

Paragraaf 4.3 Vergunningvrij bouwen

Naast de in dit lintenbeleid genoemde bebouwingsmogelijkheden is het mogelijk vergunningsvrije bouwwerken op te richten. Daar waar in het toetsingskader wordt gesproken over de plaats en afmetingen van de vrijstaande of 2^1 kapwoning hiermee het oorspronkelijke (te bouwen) hoofdgebouw wordt bedoeld.

Paragraaf 4.4 Algemeen toetsingskader

Ruimtelijk

- Bouwperceelbreedte

Uitgangspunt is dat het bouwen van een vrijstaande woning alleen mogelijk is bij een bouwperceelbreedte van minimaal 25 meter (gemeten ter hoogte van de voorgevelrooilijn) en een dubbel woonhuis bij een kavelbreedte van minimaal 40 meter (gemeten ter hoogte van de voorgevelrooilijn).

- Rooilijn

In z'n algemeenheid geldt dat de voorgevelrooilijn afwisselend moet zijn. Daarmee wordt verwezen naar de historische groei van het lint. Het bevestigt dat het lint in de loop van de tijd is ontstaan, (organisch gegroeid lint). De verspringingen zijn toegestaan binnen een bandbreedte van maximaal 5 meter ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de meeste naar de weg gelegen aangrenzende woning. Hiervan kan worden afgeweken indien milieutechnische aspecten (waaronder geluidhinder) een grotere afstand vereisen.

- Bebouwingsrichting

Indien de verkavelingrichting haaks op de weg (ontginningsas) is gesitueerd dient de voorgevel evenwijdig aan de weg te zijn gelegen. Indien de verkavelingsrichting niet haaks op de weg is gelegen dient de voorgevel haaks op de verkavelingsrichting te zijn gelegen (gerende bebouwingsstructuur).

- Bebouwingsbreedte

Het wensbeeld is dat smal en diep wordt gebouwd. Daarmee wordt de relatie met het achterliggend terrein versterkt en blijft de open bebouwingsstructuur van het lint behouden. Door een bouwinitiatief de mogelijkheid te geven in de diepte te bouwen, is het mogelijk voldoende woonoppervlak te creëren. Hierbij worden de volgende afmetingen gehanteerd:
Maximale bebouwingsbreedte voor vrijstaande woningen (oorspronkelijk hoofdgebouw) 12 meter;
Maximale bebouwingsbreedte voor 2^1 kapwoning 10 meter per woning (oorspronkelijk hoofdgebouw);
Bij percelen breder dan 30 meter is het mogelijk een woning te bouwen met een grotere bebouwingsbreedte tot maximaal 15 meter. Voor eventuele afwijkingen t.o.v. deze kavelbreedtes, zie "specifiek toetsingskader".

- Bouwdiepte

De bouwdiepte van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter.

- Goot- en bouwhoogte

Maximale goothoogte 4,5 meter;
Maximale bouwhoogte 10 meter.
De maximale goothoogte mag per dakvlak voor maximaal 30% worden doorsneden.

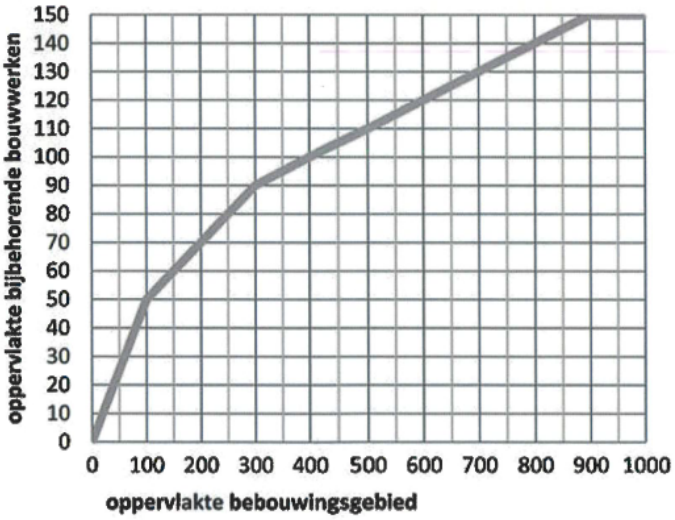
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter, dit geldt voor het oorspronkelijk hoofdgebouw.
Van de minimale afstand van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter, kan worden afgeweken indien de bestaande (te slopen) woning op een geringere afstand van de perceelsgrens is gebouwd, met een minimum van 2 meter (de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt niet voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken deze zijn tot op de perceelsgrens mogelijk).

- Bebouwingsmogelijkheden achtererfgebied

Voor de bebouwingsmogelijkheden op het achtererfgebied gelden de regels van het vergunningsvrij bouwen

Maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied



- Vervangen dubbel woonhuis

Indien een dubbel woonhuis wordt vervangen door een vrijstaande woning, mag ten aanzien van de bebouwingsbreedte een grotere maat (dan 12 meter) worden aangehouden, met dien verstande dat de bebouwingsbreedte van de vrijstaande woning (oorspronkelijk hoofdgebouw) niet meer mag bedragen dan de bebouwingsbreedte van het te slopen dubbel woonhuis, met een maximum van 15 meter.

- Uitbreiden bestaande woningen

Indien een bestaande woning een grotere goot- bouwhoogte heeft, mag bij uitbreiding van deze woning de bestaande goot- bouwhoogte worden gehanteerd.

Indien een bestaande woning is gelegen op een afstand minder dan 3 meter uit van de zijdelingse perceelsgrens mag deze woning in de diepte worden uitgebreid mits de afwijking ten opzichte van de zijdselingse perceelsgrens niet wordt vergroot.

- Voortuinzone

In de voortuinzone zijn geen bijbehorende bouwwerken (waaronder carports) en erfafscheidingen hoger dan 1 meter toegestaan, versterken groene uitstraling.

In afwijking van de bebouwingsmogelijkheden in de voortuinzone zijn de volgende bouwwerken toegestaan:

ZonnecollectorenToegangspoorten en penanten
Voor toegangspoorten en penanten gelden de volgende criteria;

a. De bouwhoogte van gemetselde penanten in een voor- en achtererfgebied mag niet meer bedragen dan 2,00 meter;
b. Een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelsscheiding of die geplaatst wordt tussen een groene erfscheiding, mag niet breder zijn dan 4,00 meter en niet hoger dan 2,00 meter ten opzichte van het aansluitende terrein;
c. Alleen toestaan bij vrijstaande en 2^1 kapwoningen.

- Bruggen

Per woonkavel mag maximaal één brug worden gebouwd met een maximale breedte van 4 meter. Deze brug dient ter ontsluiting van het woonperceel op de openbare weg.

•
Zonnepanelen, PVT panelen, zonnecollectoren en de buitenunit van (lucht) warmtepompen dienen integraal te worden mee ontworpen en bij de beoordeling van het definitieve ontwerp op tekening te worden aangegeven.

De afstand tussen een woning en de bedrijfsbebouwing wordt bepaald door milieutechnische overwegingen met een minimum van 10 meter.

Architectonisch
Er wordt een gedifferentieerd en afwisselend beeld nagestreefd. Dit houdt in dat twee of meer identieke woningen naast elkaar niet gewenst zijn en niet bijdragen aan het afwisselend beeld dat juist zo kenmerkend is voor de linten.

Paragraaf 4.5 Specifiek toetsingskader

Algemeen

- Perceelsbreedte

Van de in het "Algemeen toetsingskader" genoemde bouwperceelbreedte van 25 meter voor een vrijstaande woning en 40 meter voor een dubbel woonhuis kan alleen worden afgeweken, indien de stedenbouwkundige situatie daarvoor aanleiding geeft.
Hiervoor gelden verder voor beide de volgende voorwaarden:

- De bebouwingsbreedte van het oorspronkelijke hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van de bouwperceelsbreedte;
- De kavel met afwijkende bouwperceelslbreedte dient onderdeel uit te maken van een reeks van kavels met diezelfde afwijkende perceelsbreedte, doel is dat de nieuw te bouwen woning(en) zich voegt in de bebouwingsritmiek van het bestaande lint, dan wel het deel van het bestaand lint.

- Herbouw

Bij herbouw van een woning die niet voldoet aan de in dit beleid genoemde algemene toetsingskader is mogelijk onder één van de volgende voorwaarden:

- De nieuw te bouwen woning dient wel in overeenstemming met dit beleid te worden gebouwd, of;
- De nieuw te bouwen woning dient in overeenstemming te zijn met het Omgevingsplan.

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Langs een aantal linten in Aalsmeer komen kavelreeksen voor met een smallere perceelsbreedte die niet kunnen voldoen aan de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen en maximale frontbreedte van 50% van de bouwperceelsbreedte. Dit is aan de orde als door strikte naleving van deze regels een bebouwingsbreedte van minde dan 6 meter gebouwd kan worden. In die gevallen kan van de in het algemene toetsingskader genoemde afstand tot de zijdelingse perseelsgrens worden afgeweken mits voldaan wordt aan beide volgende voorwaarden:

- De afstand tot de zijdelingse perseelgrens in overeenstemming is met de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens van de reeks aanwezige woningen langs het lint waar de betreffende woning onderdeel van uitmaakt:
- Deze afwijkende afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens gelden alleen voor kavels (kadastrale percelen) zoals dit ten tijde van de ter visie legging van dit lintenbeleid aanwezig waren.

- Bebouwingsmogelijkheden achtererfgebied

In uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van de in het algemene toetsingskader opgenomen bouwmogelijkheden binnen het achtererfgebied. Hierdoor kan een

grotere oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden toegestaan. Dit kan aan de orde zijn bij nieuwbouw van een woning op bouwpercelen die voorheen in gebruik waren als (agrarisch- of jachthaven) bedrijf en waar de bedrijfsopstallen nog verwijderd dienen te worden. Een grotere oppervlakte kan worden toegestaan mits voldaan wordt aan beide volgende uitgangspunten:

- Ontstening van het gebied is uitgangspunt. De oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient een aanzienlijke reductie te zijn van de aanwezige bedrijfsopstallen. De mate van reductie kan per type gebied verschillen;
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet voor bewoning worden gebruikt.

Historische linten

Uiterweg

Ruimtelijk

- Bij de als "monument" aangewezen panden dienen de bestaande breedte en hoogte maten als uitgangspunt;
- Gebouwde parkeervoorzieningen onder de woningen zijn uitsluitend toegestaan indien de hellingbaan achter de voorgevelrooilijn van de woning is gesitueerd en de breedte van de hellingbaan niet meer bedraagt dan 3 meter. Het ontsluiten van een parkeervoorziening onder de woning voor de voorgevelrooilijn is alleen toegestaan met een lift;
- Handhaven dan wel versterken visuele relatie met het hierachter gelegen gebied.

Oosteinderweg

Ruimtelijk

- Gebouwde parkeervoorzieningen onder de woningen zijn uitsluitend toegestaan indien de hellingbaan achter de voorgevelrooilijn van de woning is gesitueerd en de breedte van de hellingbaan niet meer bedraagt dan 3 meter. Het ontsluiten van een parkeervoorziening onder de woning voor de voorgevelrooilijn is alleen toegestaan met een lift;
- Daar waar de woningen onder aan de dijk zijn gesitueerd (ter hoogte van de Schinkelpolder), is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met een kap, goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter;
- Bij de als "monument" aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt;
- Versterken visuele relatie met het achtergelegen gebied, met uitzondering van de woningen gelegen in de Schinkelpolder;
- Handhaven gerende bebouwingsstructuur, daar waar deze landschappelijke structuur aanwezig is.

Pontweg

Algemeen
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om linten af te bouwen. De Pontweg is echter gelegen nabij de Aalsmeerbaan, zodat rekening moet worden gehouden met de beperkingen van het "Luchthavenindelingbesluit".

Ruimtelijk

- Geen gebouwde parkeervoorzieningen onder de woningen;
- Versterken visuele relatie met het achtergelegen gebied.

Herenweg

Ruimtelijk

- Voor de Herenweg is een beleid (Welstandsnota Aalsmeer) van toepassing dat het mogelijk maakt riante vrijstaande woningen op ruime kavels te bouwen aan de zijde van de Westeinderplassen. Bovendien is een "Masterplan Herenweg" opgesteld waarin voor de

plaszijde de volgde bebouwingscriteria zijn opgenomen; twee bouwlagen met kap. goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter, bebouwing is ook in de breedte van de kavel mogelijk mits de visuele relatie met de plas gewaarborgd is. De maximale bebouwingsbreedte van de woning mag inclusief aan-, uit- en aanbouwen niet meer bedragen dan 50% van de kavelbreedte. De beperkingen ten aanzien van de in het algemeen toetsingskader genoemde bebouwingsdiepte zijn niet van toepassingen voor de aan de plaszijde gelegen percelen;
- Woningen met een plat dak zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- Bij de als "monument" aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt;
- Handhaven gerende bebouwingsstructuur, daar waar deze landschappelijke structuur aanwezig is;
- Handhaven, versterken van de visuele relatie met de Westeinderplassen overeenkomstig het "Masterplan Herenweg".

Kudelstaartseweg/Stommeerweg

Ruimtelijk
- Ten aanzien van de bouwhoogte van woningen gelegen aan de plaszijde van de Kudelstaartseweg en de plaszijde van de Stommeerweg zijn hier woningen toegestaan bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap, goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter;
- Woningen met een plat dak zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- Bij de als "monument" aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt;
- Versterken visuele relatie met de Westeinderplassen.

Legmeerdijk-Stommeerkade

Ruimtelijk
- Ten aanzien van de bouwhoogte is het hier toegestaan woningen te bouwen bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap, goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter;
- Handhaven gerende bebouwingsstructuur, daar waar deze landschappelijke structuur aanwezig is;
- Bij de als "monument" aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Planmatig aangelegde linten

Aalsmeerderweg

Ruimtelijk
- Bij de als "monument" aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Hornweg

Ruimtelijk
- Op de kruising Hornweg/Machineweg is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap, goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 12 meter;
- Geen verdere lintbebouwing ter plaatse van Hornweg 261 (boerderij, gemeentelijk monument);
- Bij de als "monument" aangewezen woning is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Machineweg

Ruimtelijk
- Op de hoek Machineweg/Catharina Amalialaan is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

Ontheffing criteria Lintenbeleid

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij een verzoek op onderdelen in strijd is met zowel het Algemeen- als Specifiek toetsingskader maar er geen overwegend ruimtelijke bezwaren zijn aan het bouwen van een woning (of het realiseren van aanvullende erfbebouwing) medewerking te verlenen. In dergelijke situatie kan gemotiveerd van het lintenbeleid worden afgeweken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 december 2023

De plv. griffier,	De voorzitter,
drs. O.F. Matheijsen	mr. G.E. Oude Kotte

Bijlage 1 Wijze van meten

1. Bouwdiepte van een gebouw
   De maximale diepte van de voorgevel tot de achtergevel van het desbetreffende (oorspronkelijke) hoofdgebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.
2. Bouwhoogte van een bouwwerk
   Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
3. Breedte van een gebouw
   Tussen de buitenste zijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw.
4. Goothoogte van een bouwwerk
   Vanaf het peil tot aan de dakvoet, zijnde het laagste punt van een schuin dak.
5. Inhoud van een bouwwerk
   Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
07/11/2023 20:24:25 CET
ID: 0d0e2193-c8e2-41c1-b555-6d824e55faf3
Auth: Scribble

Signed By: Simonse, P. (Petra) <petra.simonse@aalsmeer.nl>
07/11/2023 16:31:01 CET
ID: 0d0e2193-c8e2-41c1-b555-6d824e55faf3
Auth: Scribble

Zaaknummer:

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar: R. van Thienen, M. Mombarg

Datum: 7 november 2023

Portefeuillehouder: B. Kabout

Onderwerp

Vaststelling 1e herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2

Raadsbesluit

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

De 1e herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2 vast te stellen.

Samenvatting

Voor de gebiedsontwikkeling Polderzoom fase 2 is naast een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld. Conform artikel 6.15 lid 1 van de Wro dient een exploitatieplan na inwerkingtreding periodiek te worden herzien opdat het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd blijft. Voor u ligt de 1e herziening van het exploitatieplan Polderzoom fase 2. Het betreft hier een ambtelijke herziening waarin de prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn verwerkt. De herziening heeft geen directe gevolgen voor de grondexploitatie en dient voor een actuele berekening van exploitatiebijdragen die particuliere initiatiefnemers voldoen na vergunningsaanvraag.

Doel

Het doel van de 1e Herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2 is het actualiseren van het Exploitatieplan Polderzoom fase 2 teneinde de kosten van grondexploitatie te kunnen verhalen bij de grondeigenaren waarmee de gemeente geen anterieure of posterieure overeenkomst is aangegaan.

Prestatie

Uitvoering geven aan de wettelijke verplichting opgenomen in artikel 6.15 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tot het periodiek herzien van het Exploitatieplan Polderzoom fase 2.

Voorgeschiedenis en context

Het Bestemmingsplan Polderzoom fase 2 voorziet in de bouw van maximaal 121 woningen in verschillende woningbouwcategorieën (bestemming ‘Wonen’). Daarnaast wordt voorzien in de bijbehorende aanleg c.q. aanpassing van openbare ruimte (zoals wegen, groen, water, fiets- en voetpaden).

Artikel 6.12 lid 2 van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is om gelijktijdig met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;

- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Ten tijde van de vaststelling van het Bestemmingsplan Polderzoom fase 2 was een beperkt deel van de binnen het plangebied gelegen gronden in eigendom van de gemeente Aalsmeer. Met één eigenaar was de gemeente een anterieure overeenkomst van grondexploitatie (kostenverhaal) aangegaan.

De gemeenteraad van Aalsmeer heeft daarom op 31 oktober 2019, gelijktijdig met de vaststelling van het Bestemmingsplan Polderzoom fase 2, het Exploitatieplan Polderzoom fase 2 vastgesteld teneinde:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning, dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
- vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;
- vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

Na de vaststelling van het Bestemmingsplan en Exploitatieplan Polderzoom fase 2 is de gemeente met één grondeigenaar/ontwikkelaar een posterieure overeenkomst (kostenverhaal) aangegaan.

Een groot deel van het plangebied is reeds tot ontwikkeling gekomen. De woningen zijn opgeleverd en het openbaar gebied woonrijp gemaakt. Het resterende deel van het plan bestaat uit de afronding van het gebied Stommeerhoff en de potentiële zelfrealisatoren boven de Burg. Hoffscholteweg.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Conform artikel 6.15 lid 1 van de Wro dient een exploitatieplan na inwerkingtreding eenmaal per jaar herzien te worden totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. De jaartermijn is een termijn van orde. Dat wil zeggen dat overschrijding van deze termijn geen rechtsgevolgen heeft en veel gemeenten pas herzien als daar noodzaak toe is of om verzocht wordt door de ontwikkelaar in het kader van een te betalen exploitatiebijdrage of eindafrekening.
Door de hoge prijsstijgingen van zowel kosten als opbrengsten de afgelopen jaren, sluiten deze niet meer bij de begroting opgenomen in het exploitatieplan. Mede om deze reden wordt het exploitatieplan nu herzien zodat het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd blijft.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Bij de herziening van het exploitatieplan wordt onderscheid gemaakt tussen structurele en niet-structurele delen. De niet-structurele delen zijn kort gezegd de kostenramingen in het exploitatieplan en staan niet-limitatief opgesomd in artikel 6.15 lid 3 van de Wro. Tegen de herziening van een exploitatieplan dat uitsluitend gaat over niet-structurele delen, staat in beginsel geen beroep open op grond van artikel 8:5 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto artikel 1 Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak.

De 1e Herziening van het Exploitatieplan Polderzoom fase 2 betreft een niet-structurele herziening als bedoeld in artikel 6.15 lid 3 van de Wro. De overige onderdelen van het Exploitatieplan behoeven geen herziening.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- *Gerealiseerde kosten*

De in het Exploitatieplan Polderzoom fase 2 opgenomen geraamde kosten voor werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn deels uitgevoerd. Voor de in het Exploitatieplan geraamde kosten zijn daarom in de herziening de gerealiseerde kosten opgenomen. Dit betreft ook kosten die door particuliere grondeigenaren zelf zijn gemaakt.

- *Inbrengwaarde gronden*

De inbrengwaarden van gronden, worden evenals andere kosten, beschouwd als geraamde kosten. Zolang een kostenpost het karakter heeft van een raming kan, en in voorkomend geval moet, die worden herzien en inbrengwaarden zijn daarop geen uitzondering aldus de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in de uitspraak van 13 maart 2019 (inzake herziening exploitatieplan Buiksloterham Amsterdam). De inbrengwaarden van alle binnen het exploitatiegebied gelegen percelen zijn opnieuw getaxeerd vanwege de waardestijging van de gronden als gevolg van de marktontwikkelingen (ook in het plangebied zelf) en als gevolg van investeringen die de gemeente en diverse particuliere grondeigenaren in het plangebied hebben gedaan na de datum van de vorige inbrengwaardetaxatie van 2019.

- *Inrichtingsplan*

De reeds uitgegeven en kadastraal ingemeten percelen zijn verwerkt in het inrichtingsplan. Dit betreffen marginale aanpassingen die geen invloed hebben op het ruimtelijk beeld.

Participatie

Niet van toepassing, dit betreft een financiële actualisatie.

Kantekeningen en risico's

Voor de gronden/bouwplannen waarvoor reeds anterieure en posterieure afspraken zijn gemaakt heeft de 1e Herziening geen gevolgen. De overeengekomen exploitatiebijdragen zijn gebaseerd op het Exploitatieplan en het betreffen gefixeerde bedragen. Meer- of minderkosten kunnen niet achteraf worden verrekend. Het risico dat de exploitatiebijdrage achteraf te hoog is komt derhalve voor rekening van de gecontracteerde grondeigenaren (ontwikkelaars). Is de bijdrage achteraf te laag dan komt dit risico voor rekening van de gemeente. Om deze reden wordt het exploitatieplan herzien, zodat het gemeentelijk kostenverhaal voor de resterende ontwikkelingen verzekerd blijft en het risico wordt geminimaliseerd.

Financiën

In feite is een exploitatieplan een hulpmiddel om exploitatiebijdragen voor particuliere grondeigenaren die hun grond ontwikkelen te berekenen. De daadwerkelijke gemeentelijke investeringen worden verantwoord in de gemeentelijke grondexploitatie. De exploitatiebijdragen op basis van het exploitatieplan vormen een opbrengst in diezelfde gemeentelijke grondexploitatie ter dekking van de in die grondexploitatie opgenomen investeringen.

Het plangebied Polderzoom fase 2 maakt onderdeel uit van de grondexploitatie “De Tuinen van Aalsmeer”. Het reeds gerealiseerde gedeelte van het plangebied is verwerkt in de boekwaarde en voor het nog uit te voeren deel zijn de ramingen incl. inbrengwaardetaxatie geactualiseerd. Het resultaat van de exploitatieplan grondexploitatie is van € 83.000,- positief in 2019, gestegen naar € 1.870.000,- positief in 2023. Het exploitatieplan gaat echter uit van de fictie dat de gemeente het gehele plan zelf realiseert, dat is hier niet het geval. Het gebied wordt grotendeels vanuit faciliterend grondbeleid gerealiseerd, twee particuliere initiatiefnemers hebben het grootste deel van het gebied ontwikkeld en daarmee ook het positieve resultaat gerealiseerd. De uitkomsten van het herziene exploitatieplan hebben geen substantieel effect op de gemeentelijke grondexploitatie “De Tuinen van Aalsmeer”. Over de stand van deze grondexploitatie wordt gerapporteerd via de gebruikelijke planning & control cyclus.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Omdat het een herziening van niet-structurele delen van het Exploitatieplan betreft is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb niet van toepassing. Het ontwerp van de 1e Herziening behoeft derhalve niet gedurende zes (6) weken ter inzage te worden gelegd en er kunnen geen zienswijzen worden ingediend. Tegen de 1e Herziening staat ook geen beroep open op grond van artikel 8:5 lid 1 van de Awb juncto artikel 1 Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak.

Voldaan kan worden met het volgende proces:

- Na de vaststelling van de 1e Herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2 door de gemeenteraad is de 1e Herziening te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Het raadsbesluit tot vaststelling van de 1e Herziening wordt bekend gemaakt in het gemeenteblad.
- Het besluit tot vaststelling van de 1e Herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2 wordt geregistreerd in het (gemeentelijk) beperkingenregister.
- De grondeigenaren worden niet bij brief in kennis gesteld. De gemeente is daar bij een niet-structurele herziening niet toe verplicht.

De 1e Herziening treedt in werking na bekendmaking in het gemeenteblad.

Evaluatie

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing

Bijlagen

1. 1e Herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2
2. Toelichting verschillen 1e herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2

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. 7 november 2023, zaaknummer ;

gelet op artikel 6.15 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

De 1e herziening Exploitatieplan Polderzoom fase 2 vast te stellen.

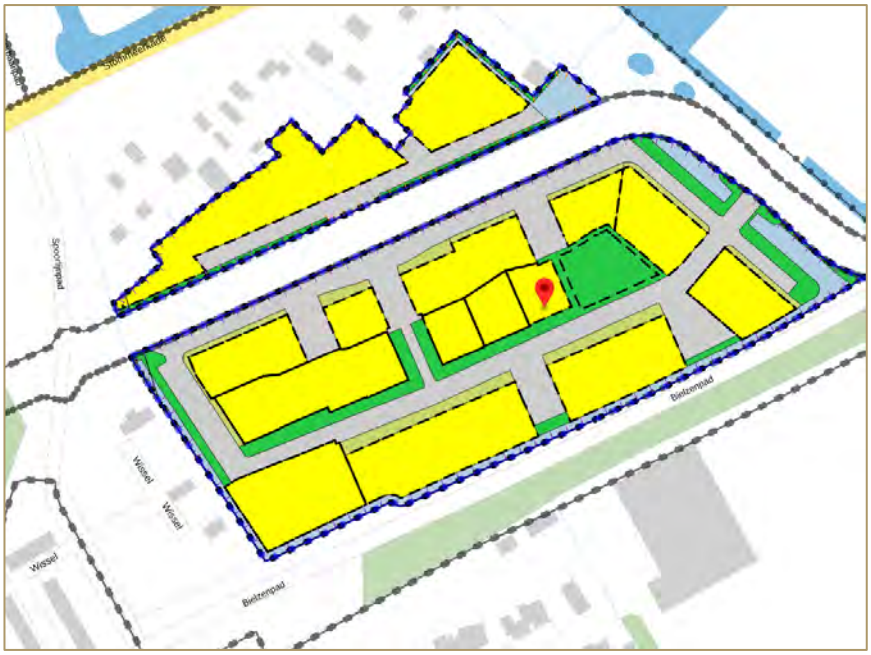
Aldus besloten in de openbare vergadering van.

De plv. griffier,	De voorzitter,
drs. O.F. Matheijsen	mr. G.E. Oude Kotte

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

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

Polderzoom fase II te Aalsmeer



Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Datum:	10 augustus 2023
Kenmerk:	102630/DEF/1.0
Status:	Definitief
Taxateurs:	S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT REV RM
	E. Vlaming MSc MRICS RT REV

Valuation & Consultancy

BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

t 085-400 01 71 *e* info@basevalue.nl *i* www.basevalue.nl

iban NL37 INGB 0007 5658 39 *kvk* 66983517 *btw* NL856781253B01

Inhoudsopgave

Samenvatting **6**
Algemeen 6
Doel van taxatie 6
Basis van Waarde 6
Bijzondere uitgangspunten 7
Inbrengwaarden 7
Object en locatie 8

1. Benoeming en status van taxateurs **9**
1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs 9
1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs 9
1.3. Eerdere betrokkenheid 10

2. Opdrachtformulering **11**
2.1. Opdrachtverstrekking 11
2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers 11
2.3. Opdrachtnemer 11
2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid 11
2.5. Doel van de taxatie 12
2.6. Te taxeren belang 12
2.7. Taxatie type 12
2.8. Onderwerp van de taxatie 12
2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde) 13
2.10. Toestandsdatum 14
2.11. Waardepeildatum 14
2.12. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum 14
2.13. Bezichtiging 14
2.14. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert 15
2.15. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten 15
2.16. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid 16
2.17. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie 19

3. Procedure taxatierapport **20**

4. Werkwijze en methodieken **21**
4.1. Werkwijze 21
4.2. Waarderingsmethoden 21

5. Overwegingen **29**
5.1. Inleiding 29
5.2. Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde 29
5.3. Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde 30
5.4. Toestandsdatum 32
5.5. Taxatiebenadering of kostenbenadering 37
5.6. Bijzondere (on)geschiktheid 40

6. Locatie, object en bereikbaarheid **42**
6.1. Locatieomschrijving 42
6.2. Object 44
6.3. Ligging en begrenzing plangebied 46
6.4. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en) 47
6.5. Bereikbaarheid 47
6.6. Voorzieningen 48

6.7. Historie 49
6.8. Grondsoort 50
6.9. Bodemverontreiniging 50
6.10. PFAS 51
6.11. Asbest 53

7. Privaatrechtelijke aspecten 54
7.1. Kadastrale situatie 54
7.2. Publiekrechtelijke beperking: exploitatieplan 57
7.3. Belemmeringenwet Privaatrecht 57
7.4. Kabels en leidingen 57

8. Publiekrechtelijke aspecten 59
8.1. Bestemming 59
8.2. Voorgaand planologisch regime: Bestemmingsplan Stommeerkade Oost 76
8.3. Voorgaand planologisch regime: bestemmingsplan Stommeer Noord 1964 79
8.4. Voorgaand planologisch regime: bestemmingsplan Noordvork 81
8.5. Exploitatieplan Polderzoom fase 2 81
8.6. Wet voorkeursrecht gemeenten 82
8.7. Monumentale status 82
8.8. Beschermd Stadsgezicht 82
8.9. Stikstof 82
8.10. Paraplubestemmingsplan Parkeernormen 83
8.11. Woonagenda Aalsmeer 84
8.12. Doelgroepenverordening Aalsmeer 85
8.13. Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 Aalsmeer 85
8.14. Verleende vergunningen Stommeerkade 61 A Aalsmeer 86
8.15. Gasleiding 88

9. SWOT-analyse 89

10. Macro-economische ontwikkelingen 90
10.1. Raming maart 2023 (CEP 2023) 90

11. Marktsituatie en referenties glastuinbouw 91
11.1. Landelijke ontwikkeling 91
11.2. Gronden ten behoeve van glastuinbouw 91
11.3. Referenties onbebouwde percelen glastuinbouwgrond 92
11.4. Referenties glastuinbouw 92
11.5. Conclusie 94

12. Marktsituatie en referenties bedrijfsruimtemarkt 95
12.1. Landelijk 95
12.2. Provincie Noord-Holland 99
12.3. Gemeente Aalsmeer 101
12.4. Referenties 102
12.5. Huidig aanbod 108

13. Waardering gebruikswaarden 111
13.1. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6637 111
13.2. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6638 (ged.) 114
13.3. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6717 (ged.) 117
13.4. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6718 121
13.5. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6719 125
13.6. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6720 128

13.7. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6583 (ged.) 130
13.8. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6715 134
13.9. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6716 137
13.10. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7175 (ged.) 140
13.11. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6724 143
13.12. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6725 145
13.13. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6726 151
13.14. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6727 153
13.15. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6721 156
13.16. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6722 160
13.17. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6723 162
13.18. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6728 (ged.) 165
13.19. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6729 168
13.20. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6730 172
13.21. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6731 174
13.22. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 5635 (ged.) 179
13.23. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6582 (ged.) 181
13.24. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7030 (ged.) 184
13.25. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7031 187
13.26. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 4472 (ged.) 190
13.27. Overzicht gebruikswaarden 193

14. Marktsituatie en referenties woningmarkt 195
14.1. Landelijke ontwikkeling 195
14.2. Regio Groot Amsterdam 201
14.3. Gemeente Aalsmeer 203
14.4. Nieuwbouwprojecten 205
14.5. Referentietransacties 206
14.6. Huidig aanbod 209
14.7. Analyse en conclusie 212

15. Referentietransacties bouwrijpe grond 215

16. Referentietransacties ruwe bouwgrond 217
16.1. Algemeen 217
16.2. Referentietransacties 217
16.3. Conclusie 229

17. Marktsituatie en referenties bouwkosten 230
17.1. Algemeen 230
17.2. Referenties 230
17.3. Bijkomende kosten 234
17.4. Algemene kosten 236
17.5. Winst en risico 236
17.6. Ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen 237

18. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten 239
18.1. Referenties 239
18.2. Bijkomende kosten 240
18.3. Ontwikkeling van de GWW kosten 240

19. Waardering complexwaarde 242
19.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten 242
19.2. Ontwikkelprogramma 243
19.3. Ruimtegebruik 243

19.4. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat 244
19.5. Grondexploitatiekosten 247
19.6. Planning en fasering 249
19.7. Indices en disconteringsvoet 250
19.8. Overzicht kosten en opbrengsten 251
19.9. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden 253
19.10. Gevoeligheidsanalyse 253

20. Inbrengwaarden 255
20.1. Gebruikswaarden 255
20.2. Complexwaarde 255
20.3. Excessieve verwervingskosten 256
20.4. Inbrengwaarden 257
20.5. Back-testing 257

21. Ondertekening 258

Bijlagen

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

- Opdrachtbevestiging
- Algemene voorwaarden BaseValue BV, juni 2021
- Waarderingsmethodieken
- Waardebegrippen en definities
- Locatiefoto's
- Kadastrale berichten en kaart
- Akte(n) van levering
- Bestemmingsplangegevens
- Kaartmateriaal

Samenvatting

Algemeen

Dossiernummer	102630/DEF/1.0
Opdrachtgever	Gemeente Aalsmeer
Contactpersoon	de heer M. Mombarg
Bezichtigingsdatum	21 mei 2023
Waardepeildatum	21 mei 2023
Object	Het getaxeerde betreft: de gronden en opstallen gelegen in het gebied Polderzoom fase II
Adres	Stommeerkade, Spoorlijnpad, Biezenpad
Postcode + plaats	1431 LR Aalsmeer
Kadastrale percelen	
Grootte percelen	45.453 m²

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte (volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	De heer Cornelis Terlouw
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	De heer Cornelis Terlouw
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	Mevrouw Carla van der Laarse
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	Mevrouw Carla van der Laarse
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	De heer Willem van Zijverden
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	De heer Willem van Zijverden
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)
Totaal				**77.620**	**45.453**	

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Doel van taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het woningbouwproject Polderzoom fase II. De waarden zijn benodigd voor de herziening van het exploitatieplan.

Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

Basis van Waarde

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet wordt vastgesteld.

De te gebruiken waarde definitie is de ‘werkelijke waarde’:

> *“De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar*

als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald".

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het niet ter zake of de opstallen reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen.

Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd.
Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Bijzondere uitgangspunten

Bij het vaststellen van de waarde zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Inbrengwaarden

De inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de objecten, bekend Polderzoom fase II te Aalsmeer per 21 mei 2023 (bezichtigingsdatum) bedraagt:

€ 9.629.900,--

De tabel hierna toont de inbrengwaarde per eigenaar.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde totaal	Inbrengwaarde
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	De heer Cornelis Terlouw	5.430	30	198,50	35.928	35.928
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	461	De heer Cornelis Terlouw	135.000	293	198,50	91.508	135.000
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	931	De heer Dirk van Zijverden	162.925	175	198,50	184.802	184.802
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	De heer Dirk van Zijverden	98.070	30	198,50	648.892	648.892
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	De heer Dirk van Zijverden	8.850	30	198,50	58.557	58.557
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	De heer Dirk van Zijverden	75.900	30	198,50	502.202	502.202
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	1.534	Gemeente Aalsmeer	1	0	198,50	304.497	304.497
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	10.920	30	198,50	72.254	72.254
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	221.310	30	198,50	1.464.325	1.464.325
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	1.263	Gemeente Aalsmeer	1	0	198,50	250.704	250.704
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	Gemeente Aalsmeer	21.390	30	198,50	141.530	141.530
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	Gemeente Aalsmeer	800.000	288	198,50	552.223	800.000
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	Gemeente Aalsmeer	20.250	30	198,50	133.987	133.987
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	Gemeente Aalsmeer	800.000	279	198,50	568.500	800.000
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	De heer Leendert Terlouw	54.960	30	198,50	363.650	363.650
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	De heer Leendert Terlouw	11.880	30	198,50	78.605	78.605
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	De heer Leendert Terlouw	50.940	30	198,50	337.051	337.051
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.350	30	198,50	485.329	485.329
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	171.930	30	198,50	1.137.596	1.137.596
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	11.790	30	198,50	78.010	78.010
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.380	30	198,50	485.528	485.528
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	45	Mevrouw Carla van der Laarse	1.350	30	198,50	8.932	8.932
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	790	Mevrouw Carla van der Laarse	23.700	30	198,50	156.814	156.814
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	827	De heer Willem van Zijverden	24.810	30	198,50	164.158	164.158
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	De heer Willem van Zijverden	100.500	30	198,50	664.971	664.971
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	26.100	100	198,50	51.808	51.808
Totaal				**45.453**		**2.984.737**			**9.022.362**	**9.545.130**

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Inbrengwaarde per eigenaar

Object en locatie



Ligging van het getaxeerde, bron: Google Maps (links) en Cyclomedia (rechts).

1. Benoeming en status van taxateurs

1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs

Verantwoordelijke taxateurs namens BaseValue B.V.:

E. (Erik) Vlaming MSc MRICS RT REV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT674196972;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/6;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 6718731;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0449, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

en

S.H.C. (Sake) van den Berg MSc MRICS RT REV RM:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, Wonen en WOZ, onder nummer: RT731951423;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/18.
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 1290917;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0392, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen;
- Ingeschreven in het VastgoedCert in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen, onder nummer V471388569.

Er is sprake van een situatie met (minimaal) twee taxateurs, waarmee het ‘vierogenprincipe’ is geborgd en een plausibiliteitsverklaring niet verplicht is.

1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie 31 januari 2022. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van

het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, LRGD, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors, alsmede de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam en/of Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

1.3. Eerdere betrokkenheid

BaseValue taxeerde reeds eerder voor u, namelijk:

- 100617/DEF/1.0 van 19 april 2019, De taxateurs S.H.C. van den Berg en E. Vlaming zijn als taxateurs betrokken bij de inbrengwaardetaxatie ex artikel 6.13 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening van Polderzoom fase II.
- 100840/DEF/1.0 d.d. 7 mei 2019, waardepeildatum 1 april 2019, gronden in bouwrijpe staat in het plangebied Polderzoom fase II.
- Hertaxatie 101017/DEF/1.0 d.d. 4 oktober 2019, waardepeildatum 1 april 2019, taxatie gronden en opstallen in het gebied Polderzoom fase II.

Onderhavige taxatie betreft een update van het taxatierapport 101017/DEF/1.0.

2. Opdrachtformulering

2.1. Opdrachtverstrekking

Op 27 februari 2023 is opdracht verstrekt tot het taxeren van de nader omschreven onroerende zaak.

De taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief d.d. 27-02-2023 onder referentienummer 102630/OFF/1.0, welke in het rapport is opgenomen als bijlagen. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Gemeente Aalsmeer
Contactpersoon	de heer M. Mombarg
Telefoonnummer	06 – 43 24 33 58
E-mail	m.mombarg@amstelveen.nl

2.3. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	
Bedrijfsnaam	BaseValue B.V.
Contactpersoon	De heer E. Vlaming
Telefoonnummer	085-400 01 71 / 06 - 52 53 92 60
E-mail	e.vlaming@basevalue.nl / info@basevalue.nl

2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid

Algemene voorwaarden BaseValue juni 2021

Op deze opdracht zijn de Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

Aansprakelijkheid

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.
De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Toepassing van de RICS Taxatiestandaarden 2022

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden 2022 – inclusief de ‘International Valuation Standards’ (IVS).

BaseValue is een RICS gereguleerd bedrijf en moet zich daarom onderwerpen aan de RICS Rules of Conduct. RICS gereguleerde bedrijven staan onder toezicht en kunnen aan een onderzoek worden

onderworpen ter beoordeling aan het al dan niet voldoen aan de gestelde Rules of Conduct en het eventueel treffen van disciplinerende maatregelen.

Toepassing van NRVT-taxatie reglementen

Wij conformeren ons aan de reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Een inbrengwaardetaxatie kwalificeert als een 'wettelijke taxatie' zoals bedoeld in het reglement 'Definities' van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam. Het taxatierapport betreft een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarbij door een geregistreerde taxateur een schatting wordt gemaakt van de waarde van een vastgoedobject en waarover wordt gerapporteerd. Aan deze schatting en het taxatierapport wordt in het economisch en maatschappelijk verkeer waarde aan ontleend. In het reglement Definities van het NRVT is opgenomen dat wet- en regelgeving en jurisprudentie de taxateur kunnen dwingen om af te wijken van de reglementen en de internationale standaarden. Er kan alleen worden afgeweken indien en voor zover de wet, regelgeving en *best practice* van het vakgebied of rechtsspraak hem daartoe dwingt.

Tevens zijn de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn onverkort van toepassing. In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn de volgende fundamentele beginselen verwoord: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

2.5. Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het woningbouwproject Polderzoom fase II. De waarden zijn benodigd voor de herziening van het exploitatieplan.

Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

2.6. Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

2.7. Taxatie type

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan.
De rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.

2.8. Onderwerp van de taxatie

Object	
Omschrijving	Het getaxeerde betreft de gronden en opstallen gelegen in het gebied Polderzoom fase II
Adres	Stommeerkade, Spoorlijnpad, Biezenpad
Postcode	1431 LR

Object	
Plaats	Aalsmeer

2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet wordt vastgesteld.

De te gebruiken waarde definitie is de 'werkelijke waarde':

> *"De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald".*

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het niet ter zake of de opstallen reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen.

Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd.

Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

2.10. Toestandsdatum

De toestandsdatum is 29 maart 2019. Dit is de datum voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan. Op deze datum heeft E. Vlaming de onroerende zaken geïnspecteerd.

2.11. Waardepeildatum

De waardepeildatum van de inbrengwaarde ligt zo dicht als redelijkerwijs mogelijk is tegen het moment van vaststellen van het (geactualiseerde) exploitatieplan, in deze 21 mei 2023. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

De waardepeildatum is vastgesteld op 21 mei 2023 en is gelijk aan de bezichtigingsdatum.

2.12. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum

Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde is gebaseerd op de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.

Het uitgangspunt is gehanteerd dat zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde hebben voorgedaan tussen de toestandsdatum en waardepeildatum, die een waarde beïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voortgedaan, dan kan dit een (negatief) effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

2.13. Bezichtiging

Op 21 mei 2023 is de locatie door de heer E. Vlaming bezichtigd vanaf de openbare weg. Het betreft dus een zogenaamde ‘geveltaxatie’, waarbij de locatie(s) niet volledig (intern) bezichtigd zijn. Eerder werden de objecten bezichtigd op 30 november 2018 en 29 maart 2019.

Het doel van de bezichtiging is een goede indruk te krijgen van het object en zijn omgeving. Een bezichtiging houdt in een bezoek aan de directe omgeving van het object en een bezoek waar kenmerken, kwaliteiten, dimensies en vorm van het object worden waargenomen.

Bezichtiging	
Opname intern	Nee
Opname extern	Ja, echter waren niet alle percelen (volledig) toegankelijk
Technische ruimte(n)	Nee
Dak inspectie	Nee
Mondelinge toelichting	Nee
Deskundige bijstand	Nee

2.14. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke relevante informatie wij van de opdrachtgever hebben ontvangen. De overige informatie vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties. Taxateur geeft aan of hij de ontvangen informatie als 'plausibel' beoordeelt. Deze informatie wordt vervolgens als 'uitgangspunt' gehanteerd.

Ontvangen informatie	Bron	Plausibel
fv230202_A3_1500_Concept	Opdrachtgever	Ja
fv230202_eig	Opdrachtgever	Ja
Kosten-EP23 PDZ2	Opdrachtgever	Ja
Kasstroomoverzicht kosten-EP23 PDZ2	Opdrachtgever	Ja
Ruimtegebruikskaart d.d. 2-2-2023	Opdrachtgever	Ja
Woningeigenschappen (m² GBO, m² BVO, m² kavel)	Opdrachtgever	Ja
Duurzaamheidseisen	Opdrachtgever	Ja
Gemeentelijke indices	Opdrachtgever	Ja
Gemaakte_kosten_Gemeente_en_ontwikkelaars	Opdrachtgever	Ja
Indexering_Prijsgrenzen_Woonagenda_Aalsmeer_2023	Opdrachtgever	Ja

Overzicht van ontvangen informatie.

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan hier niet specifiek rekening mee worden gehouden.

2.15. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Uitgangspunten zijn zaken die in de context van de taxatieopdracht redelijkerwijs als feit kunnen worden geaccepteerd zonder specifieke onderzoeken of verificaties. Het betreft zaken die na vermelding moeten worden geaccepteerd om inzicht te verwerven in de taxatie of ander verstrekt advies.

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- Er is door de taxateur geen uitgebreid titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van aankomst.

- Er is ten behoeve van de taxatie geen nader bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Door de taxateur is aangenomen dat de bodem schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- Er is door de taxateur een beperkt bestemmingsplanonderzoek verricht. De taxateur heeft zich bij het vaststellen van de waarde gebaseerd op de beschikbare informatie op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.
- Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

Bijzondere uitgangspunten

Wanneer veronderstelde feiten verschillen van de feiten op de waardepeildatum, wordt dat een “bijzonder uitgangspunt” genoemd. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gehanteerd om het effect van mogelijke veranderingen op de waarde van een actief aan te geven. Zij worden als “bijzonder” aangeduid om aan een gebruiker van de taxatie duidelijk te maken dat de taxatieconclusie afhankelijk is van een verandering in de huidige omstandigheden of dat in de conclusie een standpunt wordt weergegeven dat door marktpartijen in het algemeen niet zou worden ingenomen op de waardepeildatum.

Bij het vaststellen van de waarde zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Taxateur adviseert om, voordat een transactie wordt geïnitieerd, gebaseerd op dit rapport, de informatie en (bijzondere) uitgangspunten voor deze taxatie nader te controleren. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

2.16. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid

Een taxatie is geen feit, maar een schatting van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten bij de taxatie. Marktwaarderingen zijn schattingen van de meest waarschijnlijke prijs die zou worden betaald in een transactie op de waardepeildatum. Alle taxaties zijn opinies. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren.

Met taxatieonzekerheid (*valuation uncertainty*) wordt gedoeld op de waarschijnlijkheid dat een taxatie afwijkt van de prijs in een feitelijke transactie op de peildatum (onder dezelfde aannames als waarop de taxatie is gebaseerd). Het vraagstuk van de taxatieonzekerheid staat met name sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 in de aandacht.

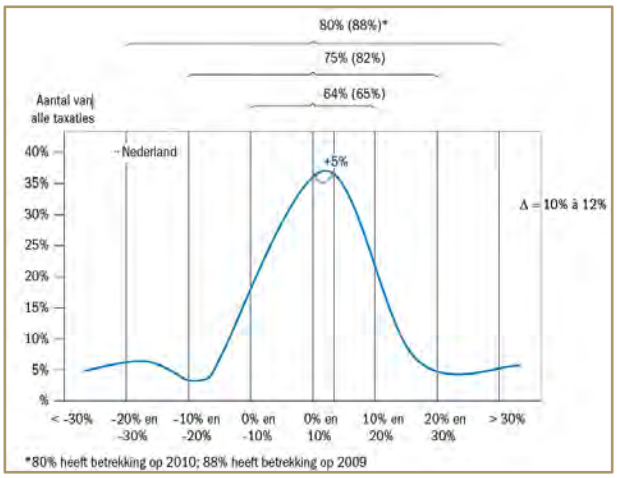
De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico’s van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening

- een gebrek aan marktinformatie
- marktomstandigheden
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid

In het standaardwerk ‘Taxatieleer vastgoed 1’ van Van Arnhem en Berkhout wordt een grafiek getoond van taxaties en transactieprijzen, dat is onderzocht door RICS. Dit onderzoek uit 2010 liet zien dat de gemiddelde transactieprijs (afgerond) 5% hoger was dan de gemiddelde taxatiewaarde.

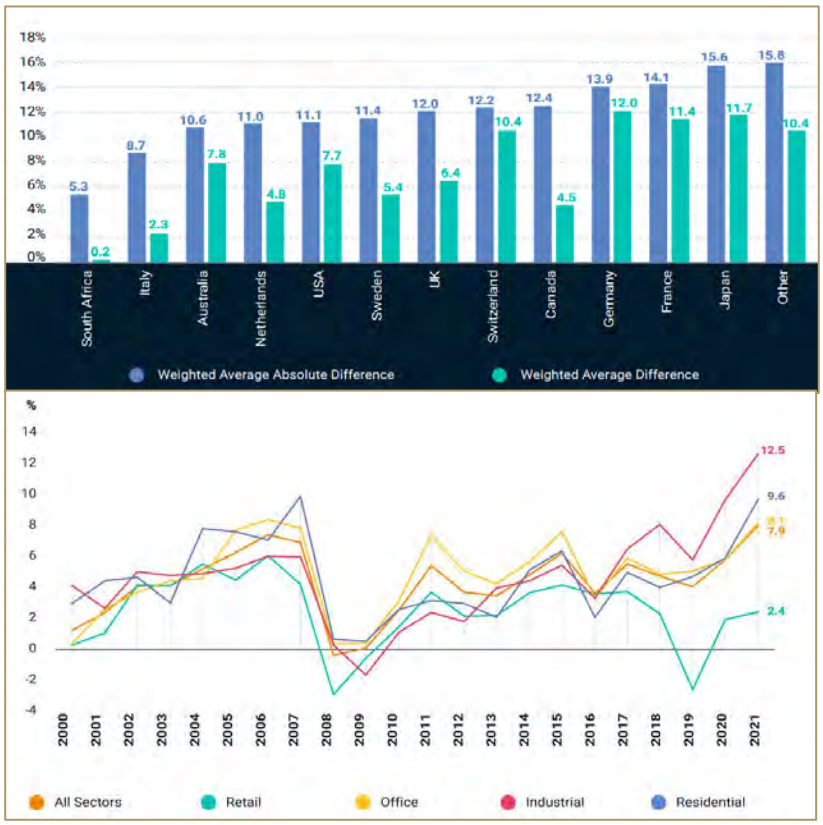
80% van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt binnen een range van plus of min 20% van de taxatiewaarden (voor de crisis was dat circa 90%), 75% ligt binnen een range van plus of min 15% en ongeveer 65% binnen de range van plus of min 10%. Daarbij wordt door Van Arnhem en Berkhout aangetekend dat de betrokken objecten overwegend hoogwaardige, verhuurde beleggingsobjecten zijn, niet de ‘moeilijkste’ categorie om te taxeren.



Bron: Taxatieleer vastgoed 1, Van Arnhem en Berkhout.

In de voorgaande edities van ‘Taxatieleer vastgoed 1’, destijds nog geschreven door Georg ten Have, werd de stelregel gehanteerd dat bij een gemiddelde taxatie van € 100.000,-, 95,5% van de taxateurs een schatting geeft tussen € 90.000 en € 110.000,-. Ten Have ondersteunde (hetzij voorzichtig) de ongeschreven 10%-regel.

De veronderstelde standaard bandbreedte van +/- 10% is recentelijk nog een keer bevestigd door MSCI/ RICS waar verkoopprijzen worden vergeleken met recente taxatie waarden. De gemiddelde afwijking tussen taxatie en verkoopwaarden in Nederland in de periode tussen 2012 en 2021 bedroeg 11%. De verschillen tussen de verkoopprijzen en taxatiewaarden verschillen per asset-class.



Bron: MSCI 2022.

De waardering is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meerdere of mindere mate een effect op de uitkomst van de waardering. De belangrijkste aannames en uitgangspunten staan in dit rapport beschreven en kunnen verschillen per gehanteerd methode.

Toekomstige significante toe- of afname van opbrengsten, markthuur, bekostiging of leegstand kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Significante stijging of daling van grondexploitatiekosten, (bouw)kosten, disconteringsvoet, en/of inflatiepercentage kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Aanpassingen van het verkoopmoment kunnen ook resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateurs, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

Aandachtspunt schattings- en taxatieonzekerheid

Conform Richtlijn VPGA 10 van de RICS Taxatie standaarden willen wij graag uw aandacht vestigen op het navolgende:

Sinds begin 2022 is er geopolitieke onrust in de wereld als gevolg van de inval van Rusland in Oekraïne. Als gevolg van deze oorlog zijn in de loop van 2022 de energieprijzen fors gestegen en als gevolg daarvan een sterk toegenomen inflatiecijfer. Als reactie hierop zijn de rente tarieven in het derde kwartaal sterk gestegen. Deze stijging krijgt meer en meer vat op de vastgoedsector en daarmee op de betaalbaarheid en de bereidheid tot het totstandkomen van transacties. Dit effect heeft een neerwaarts effect op de prijsvorming van een groot deel van de vastgoedsector. Door gebrek aan actuele transactiecijfers heeft dit een effect op de taxatie onzekerheid.

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is hogere dan gemiddelde taxatie-onzekerheden. Deze zijn inherent aan het type taxatie, het verschil tussen waardepeildatum en toestandsdatum en het feit dat een aantal objecten reeds gesloopt is, vastgoedobject en de toegepaste residuele grondwaardemethode.

2.17. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie en publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

3. Procedure taxatierapport

Gedurende onze werkzaamheden hebben wij d.d. 5 juni 2023 een concept van de waarden naar de opdrachtgever verstuurd. Naar aanleiding hiervan heeft een inhoudelijke bespreking op d.d. 27 juni 2023 plaatsgevonden. Deze bespreking heeft aanleiding gegeven tot waarde mutaties. Daar waar de waarde mutatie groter is gebleken dan 5% hebben wij dit nader toegelicht. Daar waar niets vermeld staat, was geen sprake van een substantiële waarde mutatie.

In de tabel hierna worden de verschillende versies van de rapportages benoemd.

Versie	Datum
Concept	5 juni 2023
Tweede concept	27 juli 2023
Derde concept	4 augustus 2023
Definitief	10 augustus 2023

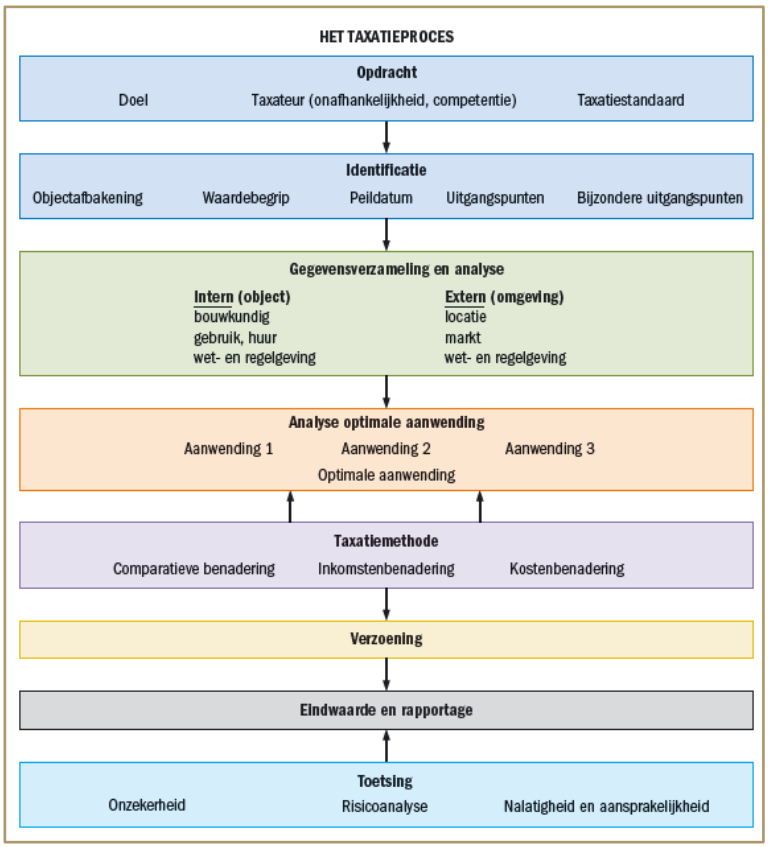
Na oplevering van het concept taxatierapport hebben zich de volgende wijzigingen voorgedaan:

- De 24 appartementen (Wonen 3) hebben op grond van het gemeentelijk beleid een maximale vrij op naam prijs van € 321.000,-. De vrij op naam prijs is aangepast, wat leidt tot een lagere grondwaarde van bouwrijpe gronden voor dit woningtype.
- De gehanteerde indexen zijn gewijzigd conform de rekenparameters in de grondexploitatie.
- Na oplevering van het tweede concept taxatierapport is gebleken dat de prijsgrenzen zoals opgenomen in de Woonagenda niet van toepassing zijn, omdat deze publiekrechtelijk niet zijn geborgd in het bestemmingsplan en/of exploitatieplan.

4. Werkwijze en methodieken

4.1. Werkwijze

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout[1] is het volgende taxatieproces opgenomen:



Taxatieproces, bron: Van Arnhem en Berkhout (2013).

In het kader van de waardering zijn de volgende activiteiten verricht:

- Intakegesprek met de opdrachtgever,
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

4.2. Waarderingsmethoden

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden.

[1] Zesde druk Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten

Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden.

Ten behoeve van de waardering van objecten worden één of meerdere waarderingsmethodieken toegepast, te weten:

- Comparatieve methode
- Inkomstenbenadering
  - Huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR)
  - Discounted Cashflow methode (DCF)
- Residuele methode

In de bijlagen vindt u een nadere omschrijving over de waarderingsmethodieken.

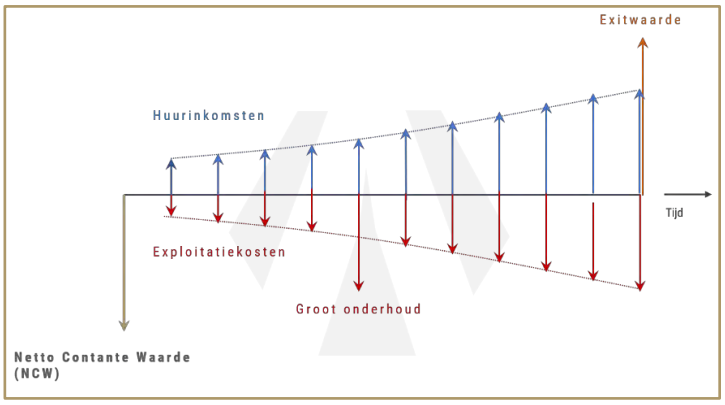
Volgens “Valuation Information Paper No. 12, Valuation of development land” van RICS zijn de aangewezen methoden voor de waardering van ontwikkelingsvastgoed de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

Vergelijkingsmethode / comparatieve methode

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

Inkomstenbenadering (discounted cash flow berekening en huurwaardekapitalisatiemethode)

Hierna wordt het kasstroomschema van een belegging getoond. Er is een aankoop (gouden pijl naar beneden), er zijn huurinkomsten die jaarlijks geïndexeerd worden (blauwe pijlen omhoog) en er zijn exploitatielasten die jaarlijks geïndexeerd worden (rode pijlen naar beneden). Aan het einde van een exploitatie wordt de restwaarde berekend. Dit kan aan de hand van de exit yield. De exit yield is het bruto (of netto) aanvangsrendement van de nieuwe belegger. De exit yield representeert het aanvangsrendement voor de nieuwe belegger die het vastgoed verwerft.



Kasstroom belegger bron: eigen materiaal.

Bruto aanvangsrendement - BAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Wanneer enkel naar het eerste exploitatiejaar gekeken wordt, zijn dit berekeningen aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode. De bruto huurinkomsten in het eerste jaar kunnen worden gekapitaliseerd tegen het bruto aanvangsrendement (BAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Wanneer de bruto huurinkomsten worden verminderd met marktconforme exploitatielasten, resteert de netto huur. De netto huurinkomsten in het eerste jaar worden gekapitaliseerd tegen het netto aanvangsrendement (NAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Het bruto- en netto aanvangsrendement zijn, anders dan de naam suggereert, geen rendementen! Het zijn ratio's die de verhouding tussen de huur, exploitatielasten en de koopsom van een object. Het netto aanvangsrendement (NAR) komt overeen met het directe rendement.

Hierna wordt de formule voor de berekening van het BAR en de berekening van de waarde vrij op naam (totale investering) op basis van de huur en het BAR getoond. De formules bevatten drie variabelen. Zijn twee van de drie variabelen bekend, dan kan de derde bepaald worden.

$$Totale\ investestering = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar\ (bij\ volledige\ huur\ tegen\ marktprijzen)}{BAR}$$

en

$$BAR = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar\ (bij\ volledige\ huur\ tegen\ marktprijzen)}{Totale\ investering}$$

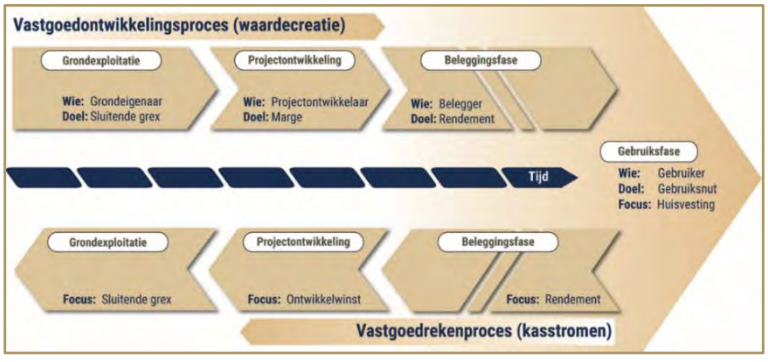
Netto aanvangsrendement – NAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Bij het netto aanvangsrendement worden, ten opzichte van het bruto aanvangsrendement, de marktconforme exploitatielasten van een object in de berekening betrokken. Na vermindering van de bruto huurinkomsten met de exploitatielasten resteren de netto huurinkomsten. Deze netto huurinkomsten worden aan de hand van het NAR gekapitaliseerd. Hierna wordt de formule getoond.

$$NAR = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar - marktconforme\ exploitatiekosten}{Totale\ Investering}$$

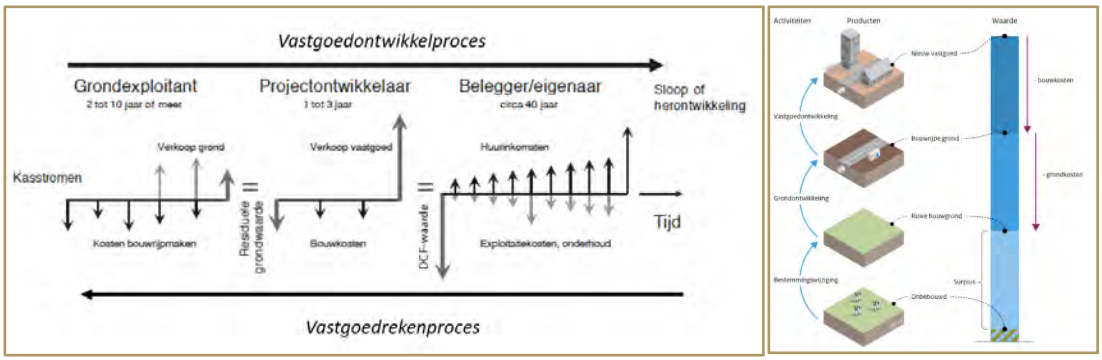
Residuele grondwaardemethodiek

In deze taxatie is gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode (zie onderstaand figuur), waarbij het residu van de opbrengsten en de kosten van de te ontwikkelen opstallen en grond de uiteindelijke waarde oplevert. De waarde van de ondergrond in bouwrijpe staat is het residu dat overblijft nadat van alle toekomstige verkoopopbrengsten alle nog te maken stichtingskosten zijn afgetrokken. Door hierop de benodigde grondexploitatiekosten in mindering te brengen ontstaat de residuele grondwaarde van de gronden in de huidige staat. Hierbij spelen tijdseffecten een belangrijke rol. In de berekening worden kasstromen geïndexeerd en contant gemaakt.



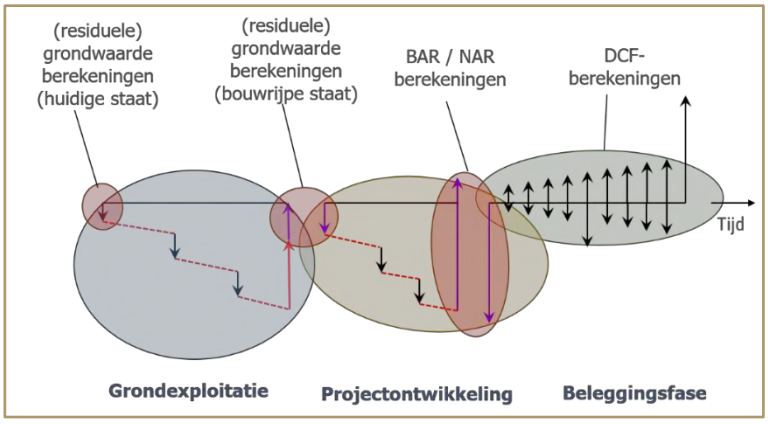
Vastgoedontwikkelingsproces en vastgoedrekenproces, Bron: Van den Berg e.a., 2016.

Het figuur hierna toont het vastgoedrekenproces en vastgoedontwikkelproces, waarbij ook de kasstromen in de verschillende fasen zijn aangeduid.



Vastgoedontwikkelings- en vastgoedrekenproces, bron: Van den Berg e.a., 2016 (links) en Buitelaar, 2021[2] (rechts).

Hierna worden de verschillende berekeningen voor de verschillende fasen (grondexploitatie, projectontwikkeling, beleggingsfase) getoond.



Bron: eigen materiaal.

De residuele methode, die door projectontwikkelaars vaak wordt gehanteerd in de vorm van een stichtingskostenopzet, vereist de invoer van een grote hoeveelheid gegevens die zelden absoluut of exact zijn. Daarbij is een groot aantal aannames vereist. Kleine wijzigingen in bepaalde invoervariabelen kunnen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. Sommige van deze invoervariabelen kunnen geschat worden met een redelijke mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat een taxateur voor grote uitdagingen.

In de onderstaande figuur is de opbouw van de grondwaardeberekening in bouwrijpe staat te zien. In dit geval wordt er begonnen met de inschatting van de verkoopopbrengsten van het project, waarvan alle kosten op in mindering worden gebracht. Hetgeen dan overblijft kan worden omschreven als de residuele grondwaarde bij start bouw.

[2] Buitelaar, E. (2021). De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid: verkenning en reflectie. Den Haag: PBL.

+/+ Vrij op naam prijs / beleggingswaarde
-/- BTW
= ontwikkelomzet exclusief BTW

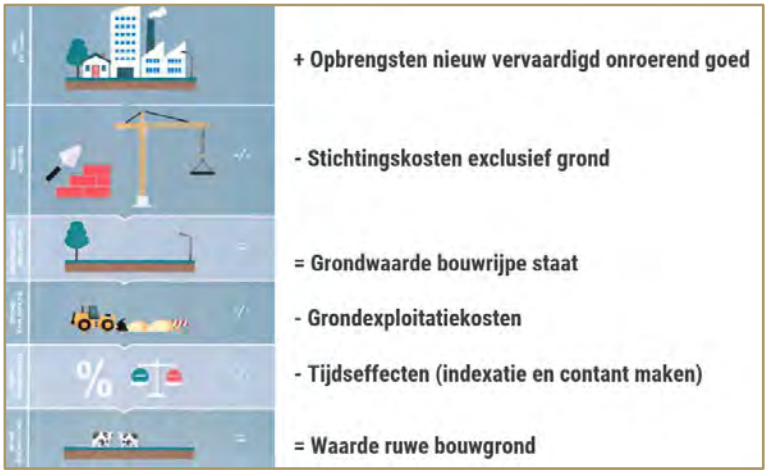
-/- bouwkosten
-/- bijkomende kosten (% over bouwkosten)
-/- algemene kosten (% over bouwkosten en bijkomende kosten)
-/- winst en risico (% over ontwikkelomzet exclusief BTW)
-/- bouwrente (50% over bouwkosten en 100% over bijkomende kosten en algemene kosten, gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen).
= residuele grondwaarde bij oplevering

-/- rente op grond (gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen)
= residuele grondwaarde start bouw

Overzicht grondwaardeberekening, bron: eigen materiaal.

De grondquote, de verhouding tussen de grondwaarde exclusief BTW en de ontwikkelomzet exclusief BTW[3], geeft het aandeel grond in de totale opbrengst van het vastgoedobject aan. In de residuele grondwaardeberekening is de grondquote de resultante.

Na aftrek van de grondexploitatiekosten en tijdseffecten (indexatie, contant maken) resteert de residuele grondwaarde voor ruwe bouwgrond.



Berekening ruwe bouwgrond.

Vergelijkingsmethode versus residuele methode

De Hoge Raad en Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State hebben in divers uitspraken bepaald dat de vergelijkingsmethode prevaleert boven de residuele grondwaardemethode. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten.

Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie voor bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) op, dat:

[3] Vrij op naam prijs / (1 + BTW)

"(…) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden.".

In de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019[4] is heeft bepaald dat de residuele methode niet geschikt is om in de waardering te betrekken. Het gaat om de casus Hoog Dalem in Gorinchem, tevens bekend als Gorinchem/Keijzer-Megahome. In rechtsoverweging 2.16 is het volgende opgenomen:

"Zoals deskundigen terecht aangeven is de uitkomst van een dergelijke berekening in hoge mate afhankelijk van tal van veronderstellingen die aan de berekening ten grondslag worden gelegd en kunnen kleine nuances in één of meer van die veronderstellingen tot grote fluctuaties in uitkomst leiden. Dit betekent dat ook indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd – en het hof gaat er zonder meer van uit dat deskundigen dat hebben gedaan – de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen, althans is dat hier het geval."

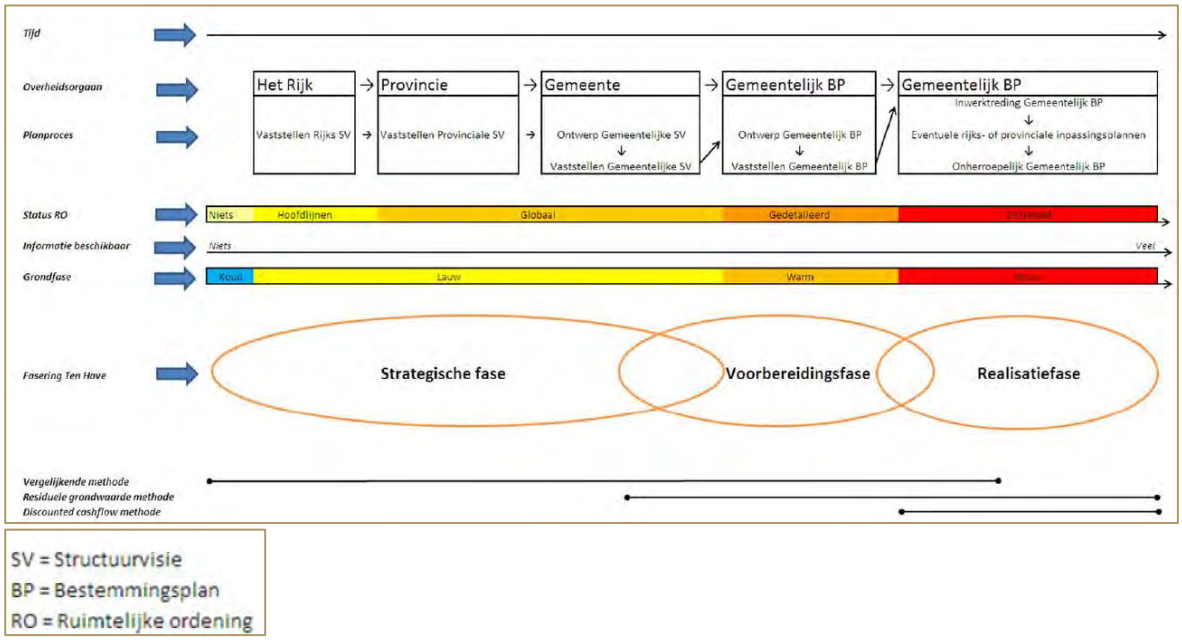
Ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt veelal in eenzelfde trant.

Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaren en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts betreffende de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

In het afstudeeronderzoek '*Het proces van koud naar heet - Een onderzoek naar de meest geëigende taxatiemethode voor ongebouwd ontwikkelingsvastgoed*' van Stokmans en Haverkamp, begeleid door ing. A. van Gellicum MRE RT MRICS[5] is het navolgende overzicht opgenomen.

[4] C/10/428853/HA ZA 13-730 - ECLI:NL:GHDHA:2019:158

[5] Rentmeester, taxateur, onteigeningsdeskundige en gerechtelijk deskundige. Destijds werkzaam als partner bij Kendes Rentmeesters & Adviseurs en thans werkzaam bij Steenhuijs Grondzaken.



SV = Structuurvisie
BP = Bestemmingsplan
RO = Ruimtelijke ordening

Bron: rapportage afstudeeronderzoek 'Het proces van koud naar heet - Een onderzoek naar de meest geëigende taxatiemethode voor ongebouwd ontwikkelingsvastgoed'

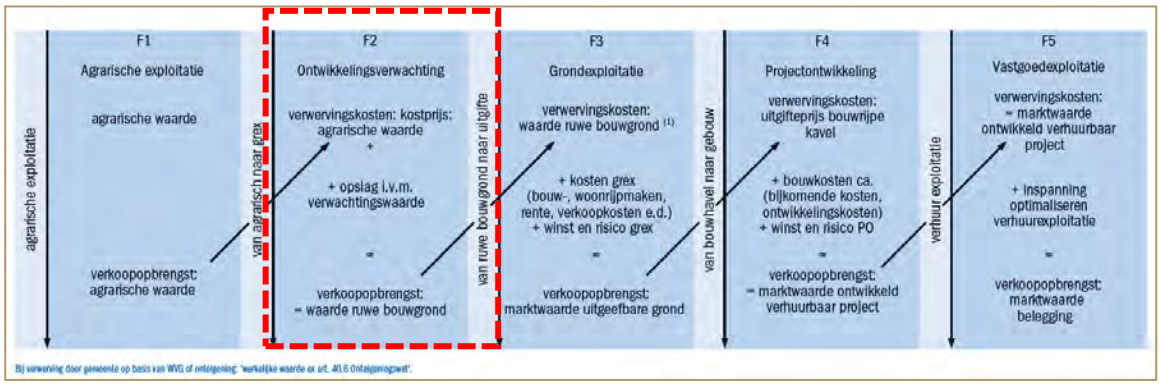
Wanneer sprake is van een bestemmingsplan prevaleert de residuele methode in combinatie met de discounted cashflowmethode.

Highest and best use

De marktwaardebasis gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed ("highest and best use"). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en wat resulteert in een zo hoog mogelijke vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Verwachtingswaarde

Een perceel kan weliswaar een agrarische bestemming hebben, maar als gevolg van de ligging nabij een woonkern de verwachting in zich dragen van een toekomstig ontwikkelingsgebied voor woningbouw. Een sprekend voorbeeld van gronden met een dergelijke verwachtingswaarde zijn gronden die de eerste groene of agrarische schil vormen rondom een dorp of stad. Bij de eerstvolgende uitbreiding zijn zij de meest in aanmerking komende kandidaten voor ontwikkeling. Die verwachting kan een redelijk handelend koper ertoe bewegen iets meer voor de grond te willen betalen dan louter de agrarische waarde. Een dergelijke verwachtingswaarde zal – indien aanwezig – ook in de waarde tot uitdrukking moeten komen. Een redelijk handelend koper in het vrije commerciële verkeer zal immers mede rekening houden met op de waardepeildatum bij hem bekende voldoende concrete reële verwachtingen over een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het figuur hierna toont de stap in waarde tussen een agrarische exploitatie (F1) en een grondexploitatie (F3). Het gaat om gronden met een ontwikkelingsverwachting (F2).



Verwachtingswaarde, bron: Van Arnhem, Berkhout en Ten Have, Noordhoff, Groningen, 6e ed. 2013

Met name met betrekking tot opgenomen referenties van ruwe bouwgrond transacties geldt dat sprake is van verwachtingswaarde.

5. Overwegingen

5.1. Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de Afdeling Grondexploitatie, die is opgenomen in afdeling 6.4 Wro. Deze afdeling wordt in de praktijk aangehaald als de Grondexploitatiewet. Op grond van de Grondexploitatiewet dient in beginsel bij elke ruimtelijke maatregel waar bouwmogelijkheden – bouwplannen zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) – zijn opgenomen, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is slechts anders, indien het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd', of een zogenaamd 'kruimelgeval' betreft. Daarnaast is het vaststellen van een exploitatieplan met betrekking tot bestaande bouwmogelijkheden waar geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld bij veegwet[6] uitgezonderd.

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ten behoeve van exploitatieplan Polderzoom fase II.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen en kabels en leidingen zijn opgenomen in het exploitatieplan. In deze taxatie zijn deze kosten niet door ons geraamd.

In de residuele berekeningen die (mede) ten grondslag liggen aan de geschatte complexwaarde zijn deze geraamde kosten wel meegenomen.

5.2. Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

Onteigeningswaarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en

[6] Zie de Wet tot wijziging van diverse wetten op de beleidsterreinen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in verband met het herstellen van wettechnische gebreken en leemten, alsmede aanbrengingen van andere wijzigingen van ondergeschikte aard van 25 juni 2009, Stcrt. 2009.

persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

De vraag of sprake is van onroerende goederen welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworden dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord. Bij het begroten van de inbrengwaarde wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

5.3. Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In casu dient de waarde van het onteigende bepaald te worden op basis van de prijs, die zonder onteigening op de peildatum in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. De waarde van het onteigende dient daarbij in beginsel bepaald te worden met inachtneming van onder meer de bestemming, de ligging en de huidige en toekomstige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het onteigende. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald. In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). Bij het bepalen van de inbrengwaarde is het vorige planologische regime (en het eventuele waardevermeerderend effect hiervan) niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang (vergelijk uitspraak Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 29 april 2015, gemeente Oss, nummer 201403614/1/R3).

Eliminatieregel

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. Concreet betekent dit dat een bestemmingsplan dat is vastgesteld ten behoeve van de realisering van een werk kan worden 'geëlimineerd' bij de bepaling van de schadeloosstelling. De schadeloosstelling wordt in dat geval berekend op basis van de bepalingen in het vorige (niet-geëlimineerde) bestemmingsplan.

In een vijftal arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68) heeft de Hoge Raad verder inzichtelijk gemaakt wanneer een bestemmingsplan op grond van artikel 40c Ow moet worden geëlimineerd bij de bepaling van de onteigeningsschadeloosstelling.

Bij onderhavige taxatie gaan taxateurs niet uit van eliminatie zoals bedoeld in artikel 40c van de onteigeningswet.

Egalisatieregel (Complexwaarde)

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.
Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure. Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Er is, volgens vaste jurisprudentie en literatuur, sprake van een complex wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria.

- Een complex moet nauwkeurig worden afgebakend;
- Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
- Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
- Het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot een complex behoort;
- Financiering van een ontwikkeling bepaalt soms of deze tot een complex behoort;
- Gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist, doch het niet gelijktijdig in exploitatie nemen kan wel een contra - indicatie voor het aannemen van een complex zijn.

In het onderhavige geval is sprake van ontwikkelingsopgave die voorziet in de realisatie van woningbouw cum annexis. Naar oordeel van de taxateurs is de woningbouwontwikkeling Polderzoom fase II te beschouwen als één complex in de zin van artikel 40d van de Onteigeningwet. De taxateurs nemen hierbij in aanmerking dat de ontwikkeling is vervat in één bestemmingsplan, het stelsel van de grondexploitatiewetgeving uitgaat van de fictie van een (lees: één) gemeentelijke grondexploitatie, de toegedachte bestemmingen een samenhangende eenheid omvatten en de ontwikkeling in de tijd bezien samenhang vertoont.

5.4. Toestandsdatum

Gesloopte objecten

Op de waardepeildatum waren enkele objecten gesloopt en is de situatie van een aantal percelen ingrijpend gewijzigd vanwege de realisatie van nieuwbouwwoningen.

Taxateur loopt in dezen tegen de complicatie aan dat op de peildatum niet eigenstandig een beeld kan worden gevormd van de fysieke toestand van de onroerende zaken. Omdat er geen Afdelingsjurisprudentie beschikbaar is waarin deze problematiek expliciet aan de orde is gesteld wordt aan de hand van onderstaande wetsgeschiedenis en literatuur een beeld gevormd over wijze van waarderen op de peildatum van inmiddels gesloopte onroerende zaken.

<u>Wet ruimtelijke ordening</u>
In de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Tweede Kamer, vergaderjaar 2004–2005, 30 218, nr. 3) is inzake de inbrengwaarde het volgende vermeld:

> *Inbrengwaarde*
> *De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied dient objectief te worden vastgesteld. Dit betekent dat geobjectiveerd wordt van de werkelijk betaalde prijzen. Het ligt voor de hand uit te gaan van de verkeerswaarde van de grond. Omdat bij de grondexploitatie wordt uitgegaan van vrijwillige exploitatie door particuliere eigenaren, is aangesloten bij de grondwaarde die men bij de Wvg hanteert. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of die op onteigeningsbasis zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde.".*
>
> *Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. Er bestaan verschillende berekeningsmethoden voor die grote verschillen kunnen opleveren. Het wordt wenselijk geoordeeld dat het wetsvoorstel op dit punt duidelijkheid verschaft. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde van de grond. Er is*

aangesloten bij de regeling in de Wvg van de verkeerswaarde, omdat ervan uit wordt gegaan dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in het vierde lid artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet van toepassing verklaard. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde.

Uit de memorie van toelichting volgt derhalve de instructie aan de taxateur om de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied objectief, derhalve los van de werkelijke bepaalde prijzen, vast te stellen.

Ingeval percelen onteigend zijn of op grondslag van onteigeningswaarde zijn verworven dient aangesloten te worden bij de onteigeningswaarde. In casu is dit niet aan de orde.

<u>Besluit ruimtelijke ordening</u>

In de nota van toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening is omtrent de taxatie van inbrengwaarden het volgende vermeld:

Artikel 6.2.3
In artikel 6.2.3 is het begrip inbrengwaarde uit artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Grondexploitatiewet nader uitgewerkt. Artikel 6.13, zevende lid, van de wet, bepaalt dat bij amvb hierover nadere regels worden gesteld. Bij de uitwerking van dit begrip is aangesloten is bij de omschrijving van de inbrengwaarde die is opgenomen in eerdergenoemd voorstel van VNG en Neprom. De inbrengwaarde werkt door in de hoogte van de exploitatiebijdrage. Het is daarom noodzakelijk de inbrengwaarde te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen om te voorkomen dat de gemeente de regels met betrekking tot staatssteun overtreedt. Voor de taxatie wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen, welke bepaald wordt aan de hand van de systematiek van de onteigeningswet. Met deze wijze van taxeren bestaat reeds veel ervaring. Indien er beroep wordt ingesteld met betrekking tot de inbrengwaarde ligt het voor de hand dat de rechter voor de bepaling van de inbrengwaarde een analoge toepassing geeft aan de regeling in de onteigeningswet en ter zake deskundigen benoemt. Bij de grondexploitatie speelt de inbrengwaarde van de grond een dubbele rol. In de eerste plaats beïnvloedt het de verdeling van de kosten over de verschillende uitgiftepercelen. De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied wordt bij elkaar opgeteld en samen met alle andere kosten omgeslagen over alle percelen. Over het algemeen zullen eigenaren streven naar een hoge inbrengwaarde voor hun eigen percelen en lage voor overige percelen. Er zullen met name problemen ontstaan indien voor het ene perceel een relatief hoge inbrengwaarde wordt vastgesteld en voor het andere een relatief lage. Niet alleen kan degene met een lage inbrengwaarde een lager bedrag aftrekken van de exploitatiebijdrage, maar ook valt deze exploitatiebijdrage voor hem hoger uit, omdat de inbrengwaarde van het andere perceel wel hoog is en gedeeltelijk wordt omgeslagen over zijn eigen perceel. Om deze reden verdient het aanbeveling alle percelen te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen, zo mogelijk dezelfde taxateurs.

Omdat de inbrengwaarde een kostenpost is heeft het in de tweede plaats invloed op de totale haalbaarheid van een project. Bij een te hoge raming kan de financiële uitvoerbaarheid van een plan voor de gemeente in gevaar komen. Een te lage raming van de inbrengwaarden betekent voor de eigenaren dat het kostenverhaal lager uitpakt. Dat kan ten nadele van de eigenaren die

zelf realiseren uitpakken, indien door die lage raming de exploitatie van het eigen perceel onrendabel wordt.

Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010
In de bijlage bij toelichting van de "Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010" is hieromtrent het volgende vermeld:

Vraag 15: wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?
Hier moeten de geraamde of verwezenlijkte kosten die in het exploitatieplan voor sloop opgenomen zijn, opgevoerd worden, inclusief asbestsanering en exclusief BTW. Dit zijn de kosten, bedoeld in artikel 6.2.3, onderdeel d, Bro. Besteed hierbij aandacht aan de historische kosten. Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstallen toevallig al zijn gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend.

Uit het vorenstaande volgt de instructie aan de taxateur om de sloop van de onroerende zaak te negeren en de onroerende zaak te taxeren als ware de opstallen, die ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn aangekocht en gesloopt, nog aanwezig.

Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan
In de publicatie " Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan", gedateerd 1 september 2014 en opgesteld in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door de heer J.W. Santing MSc RE MRICS van Deloitte Real Estate wordt dit onderwerp verder uitgediept.

5.2 Toestandsdatum en reeds gesloopte opstallen
Naast de peildatum is de toestandsdatum ook relevant, met name voor reeds aangekochte percelen met opstallen is dit element van belang. In dat soort gevallen kan het zo zijn dat vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan en exploitatieplan de opstallen zijn gesloopt. Ten tijde van de taxatie van de inbrengwaarde treft de taxateur dan een onbebouwd perceel aan terwijl er in het verleden een opstal is aangekocht en er kosten van sloop zijn gemaakt. Mogelijk is zelfs een volledige schadeloosstelling betaald aan de (toenmalige) eigenaren.

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het in beginsel niet ter zake of de opstallen vooruitlopend op de vaststelling van het exploitatieplan reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen. Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3

sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd. Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames. Voor het bepalen van de toestand direct voor sloop of aankoop kan het erg nuttig zijn gebruik te maken van de taxatierapporten die ten grondslag hebben gelegen aan de aankoop. Hierbij valt te denken aan fotomateriaal, gegevens over de maatvoering en verhuursituatie ten tijde van de aankoop. Hierbij moet een inschatting worden gemaakt van (mogelijke en fictieve) tussentijdse wijzigingen in de bedrijfsvoering en de fysieke toestand van de opstal tussen de sloop en de peildatum van de inbrengwaarde. Er moet antwoord worden gegeven op de vraag hoe het bedrijf/de bedrijfsvoering, zich zou hebben ontwikkeld er van uitgaande dat het bedrijf enkele jaren geleden niet zou zijn gesloopt. Alternatief is dat er geen ontwikkeling van het bedrijf wordt verondersteld tussen het moment van aankoop/sloop en de peildatum. Dan kan de waarde worden bepaald naar het moment van aankoop/sloop met een actualisatie van deze waarde naar de peildatum. (…)

8 Inbrengwaarde: van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bij de inbrengwaarde vervangen van geraamde kosten door gerealiseerde kosten. De Wro schrijft voor dat alle geraamde kosten moeten worden vervangen door gerealiseerde kosten. Dit geldt dus ook voor de kostenpost inbrengwaarde. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken worden vervangen bij een herziening van het exploitatieplan door de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Zolang de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken niet zijn uitgevoerd worden de geraamde kosten jaarlijks geïndexeerd. Deze methode is dezelfde als bij een reguliere grondexploitatie.

De Wro gaat verder uit van een betaling van een voorcalculatorisch bepaalde exploitatiebijdrage en eindafrekening op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. De eindafrekening wordt vastgesteld binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen (voetnoot: Artikel 6.20 lid 1 Wro). Voor de inbrengwaarde geldt dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen (voetnoot: Kamerstukken II 2004/05, 30 218 nr. 3, p. 26). Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties binnen het exploitatiegebied daarmee niet (per definitie) gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. De inbrengwaarde moet via een onafhankelijke taxatie tot stand komen.

De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5 over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde. In artikel 6.13 lid 1 sub c1 is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten. In de Wro is niet expliciet benoemd of de inbrengwaarde 'verschiet' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten en op welk moment dat het geval is. Daarnaast is niet expliciet benoemd wat dan heeft te gelden als gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarde. Het is relevant of de inbrengwaarde als gerealiseerd moet worden beschouwd en vanaf welk moment dit het geval is. Het is namelijk van invloed op de mogelijkheden tot bijstelling van de kostenpost inbrengwaarde. Het raakt daarmee ook de mogelijkheden tot het bijstellen van de hoogte van de exploitatiebijdrage en de wijze waarop binnenplans wordt verevend. Als de inbrengwaarde in de exploitatieopzet als

gerealiseerde kosten moet worden aangemerkt, heeft dit tot gevolg dat het aanpassen van de inbrengwaarde via een herziening van het exploitatieplan niet langer mogelijk is.

Uit de Wro en parlementaire geschiedenis kan niet eenduidig worden afgeleid of en wanneer de inbrengwaarde is gerealiseerd en tot wanneer herziening van de inbrengwaarde mogelijk is: "Na de vaststelling van de inbrengwaarden voor het gehele gebied waarvoor het exploitatieplan geldt, functioneren de inbrengwaarden slechts als de verdeelsleutel voor de kosteneenheden in de kostentoerekening, dit voor zover het plan gedurende de looptijd geen structurele wijzigingen ondergaat." (voetnoot: Kamerstukken I, 2006/07, 30218 D p. 23-24). In de Wro (artikel 6.15) wordt onderscheid gemaakt in structurele en niet-structurele herzieningen van het exploitatieplan. De drempel om een herziening van het exploitatieplan aan te merken als een structurele herziening ligt vrij laag. Het lijkt niet zo te zijn dat elke structurele herziening van het exploitatieplan ook aanleiding geeft tot het herzien van de inbrengwaarde. Dit geldt bijvoorbeeld bij een beperkte aanpassing van de fasering. Een programmatische wijziging (binnen de grenzen van het bestemmingsplan) kan mogelijk wel aanleiding geven tot een herziening van de inbrengwaarde. In dit citaat is toegelicht dat de inbrengwaarde fungeert als verdeelsleutel voor de kosteneenheden en dat het wijzigen van kosteneenheden in de kostentoerekening in een exploitatieplan geldt als een structurele wijziging. Indien de kostentoerekening wijzigt door middel van een structurele wijziging heeft dit tot gevolg heeft dat daarmee de verdeelsleutel wordt aangepast. Dat maakt niet dat daarmee de inbrengwaarde zelf ook kan worden herzien.

In de Wro lijkt voor twee situaties een expliciete basis voor herziening van de inbrengwaarde te zijn:
- De aanpassing van de waarderingsgrondslag in geval van onteigening of juist het uitblijven daarvan (6.13 lid 5 Wro);
- De herziening van het exploitatieplan als gevolg van het in procedure brengen van een uitwerkingsplan (6.15 lid 2 Wro)

Jurisprudentie
In de Afdelingsuitspraak van 11 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2315) inzake het exploitatieplan "Bedrijvenpark Ambachtsezoom" van gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de waardering van inmiddels gesloopte opstallen aan de orde geweest.

49.2. Met betrekking tot de inzichtelijkheid van de in het exploitatieplan gehanteerde inbrengwaarden overweegt de Afdeling als volgt.

49.3. In het taxatierapport inbrengwaarde Ambachtsezoom, dat aan het exploitatieplan ten grondslag is gelegd, hebben de taxateurs de complexprijs bepaald op afgerond € 40,00 per m². Enkele percelen van de gemeente, kadastraal bekend Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummers 8398 en 8394, met een oppervlakte van 27.538 m², zijn hiervan echter uitgezonderd. Voor deze gronden is voor het bepalen van de inbrengwaarde, op basis van de oorspronkelijke aankoopprijs, gerekend met een waarde van € 102,00 per m². Blijkens het taxatierapport betreft het twee bebouwde objecten die de gemeente in het verleden in 2006 heeft aangekocht. De op deze objecten aanwezige bebouwing is reeds gesloopt. Blijkens de zienswijzennota zou daardoor in beginsel alleen de feitelijke situatie per peildatum kunnen worden getaxeerd, waardoor de gemeente met niet verhaalbare kosten kan blijven zou kunnen komen te zitten, hetgeen niet strookt met het doel van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro). Omdat aan deze aankopen onafhankelijke taxaties ten grondslag liggen, kunnen deze aankopen tegen de oorspronkelijk gemaakte kosten in de exploitatie worden opgenomen, aldus de zienswijzennota. In het taxatierapport is nog vermeld dat - indien de taxateur op dit moment

een raming moet maken van de verwervingskosten - hij een reconstructie zou moeten maken van hetgeen er heeft gestaan en hoe deze onroerende zaak er op de peildatum zou hebben uitgezien, waaraan diverse aannames ten grondslag zouden moeten worden gelegd. Nu de gronden destijds op basis van verrichte taxaties zijn aangekocht, waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden, is een raming volgens de taxateurs niet noodzakelijk. Volgens de taxateurs moeten de aankoopkosten als reeds gemaakte kosten in de exploitatieopzet worden opgenomen. Daarbij zien de taxateurs geen aanleiding om te veronderstellen dat deze aankopen niet marktconform zijn geweest.

49.5. In het licht van deze bepalingen heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom bij de in de exploitatieopzet van het plan opgenomen raming van de inbrengwaarde van de betreffende gemeentelijke gronden niet is aangesloten bij de in het taxatierapport bepaalde complexprijs van afgerond € 40,00 per m² - dan wel bij de verkeerswaarde van deze gronden op basis van het bestaande gebruik ervan dat het vorige bestemmingsplan mogelijk maakte in geval laatstbedoelde waarde hoger zou zijn dan de complexprijs - maar gekozen is voor de destijds daarvoor door de gemeente betaalde aankoopsom(men). Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom de door de raad naar voren gebrachte omstandigheden, waaronder de destijds gebruikte taxaties en het feit dat de bebouwing inmiddels is gesloopt, een uitzondering rechtvaardigen op de complexprijs. Daarbij wijst de Afdeling erop dat slechts in een beperkt aantal gevallen hierop een uitzondering kan worden gemaakt (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440). Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat van de complexprijs kan worden afgeweken omdat de werkelijk gemaakte kosten leidend zijn voor de vaststelling van de inbrengwaarde, wijst de Afdeling op haar uitspraak van 16 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:903, waarin zij onder 12 heeft overwogen dat bij de vaststelling van het (eerste) exploitatieplan niet mag worden uitgegaan van de op enig moment werkelijk betaalde prijs van de betrokken gronden, maar van de op basis van een taxatie vastgestelde verkeerswaarde ervan op de peildatum van het exploitatieplan.

Al het vorenstaande in overweging nemende zal taxateur de inbrengwaarde van de inmiddels gesloopte onroerende zaken door middel van een taxatie vaststellen, waarbij wordt uitgegaan van de fictie dat de fysieke toestand op de peildatum van de inbrengwaarde identiek zijn aan die ten tijde van de eerdere taxatie uit 2019. De bezichtigingsdatum van deze taxatie was 29 maart 2019.

5.5. Taxatiebenadering of kostenbenadering

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 maart 2018 inzake Barneveld (ECLI:NL:RVS:2018:903) is het volgende opgenomen:

Oordeel: de taxatiebenadering of de werkelijke kostenbenadering?

9. Op grond van artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wro bestaat de van een exploitatieplan deel uitmakende exploitatieopzet onder meer uit, voor zover nodig, een raming van de inbrengwaarden van de gronden en een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie. Voor eerstgenoemde categorie bepaalt artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet, zo bepaalt artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro. Voor de laatstgenoemde categorie van andere kosten ontbreekt een dergelijke bepaling. Gelet hierop ziet de Afdeling zich eerst geconfronteerd met de vraag of grondverwervingskosten voor een buiten het exploitatieplangebied gelegen bovenwijkse

voorziening, vallen onder de in artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wro vermelde categorie 'inbrengwaarden' of de daarin vermelde categorie 'andere kosten'. In dat verband is van belang dat artikel 6.13, achtste lid van de Wro bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels worden gesteld over onder meer de verhaalbare kostensoorten.

In de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 van het Bro, die voor zover hier van belang zijn gebaseerd op artikel 6.13, achtste lid van de Wro, wordt uitgegaan van het onderscheid tussen de verhaalbare kosten, bedoeld in respectievelijk artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de Wro, en artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede van de Wro, te weten: de ramingen van de inbrengwaarden van de gronden, respectievelijk de ramingen van de andere kosten. In artikel 6.2.4, onder e, van het Bro zijn de kosten vermeld voor gronden die buiten het exploitatiegebied liggen, daarmee behoren deze kosten tot de categorie 'andere kosten'. Vervolgens is van belang dat in artikel 6.2.4, onder e, is aangegeven dat de verhaalbare kosten hiervoor gelijk zijn aan de verhaalbare kosten die zijn genoemd voor de inbrengwaarden in artikel 6.2.3. Daaruit leidt in elk geval de raad af dat de grondverwervingskosten tot de categorie 'inbrengwaarden' behoren, maar daaruit zou ook slechts - gelet op het voorgaande - kunnen worden afgeleid dat de verhaalbare kosten, oftewel de kostensoorten, van gronden buiten het exploitatiegebied gelijk zijn aan de kosten voor de inbrengwaarden. Nu dit evenwel niet geheel duidelijk is en bovendien tot gevolg zou hebben dat in de Wro en het Bro niet is bepaald hoe grondverwervingskosten dienen te worden geraamd, terwijl zoals de raad terecht stelt uit de wetsgeschiedenis uitdrukkelijk volgt dat geen onderscheid moet worden gemaakt tussen gronden binnen en buiten het exploitatiegebied (hiervoor onder 4.1.), ligt het naar het oordeel van de Afdeling in de rede om de grondverwervingskosten van gronden buiten het exploitatiegebied onder de categorie van 'inbrengwaarden' te laten vallen voor zover het betreft de hiervoor vastgelegde wijze van ramen in artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro. Een dergelijke uitleg van (het systeem van) de wet sluit ook aan bij de inlichtingen van de amici. Daar komt bij dat een andere uitleg mogelijk discussies in de hand zou werken over de begrenzing van het exploitatiegebied, omdat in dat geval een relevant onderscheid wordt gemaakt tussen gronden binnen en gronden buiten een exploitatiegebied. Dit acht de Afdeling onwenselijk.

10. Vervolgens is het de vraag hoe de raming van de waarde van deze gronden buiten het exploitatiegebied dient te geschieden, gelet op het feit dat de gemeente de betrokken gronden reeds voorafgaand aan de vaststelling van het eerste exploitatieplan heeft verworven. Uit hetgeen hiervoor is overwogen onder 9 volgt dat artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro van overeenkomstige toepassing is. Dit betekent dat, nu geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Daarbij ziet de Afdeling zich, gelet op het betoog van GA1 en BPN, voor de vraag gesteld of dit artikel, gelet op onder meer de artikelen 6.15 en 6.20 van de Wro, zo moet worden uitgelegd dat het alleen geldt voor gronden die nog niet zijn verworven door - in dit geval - de gemeente ten tijde van de vaststelling van het eerste exploitatieplan. Uit de amicus-brieven is in dit verband af te leiden dat bij beantwoording van deze vraag enerzijds van belang wordt gevonden dat de kosten objectief worden vastgesteld, hetgeen wijst in de richting van de taxatiebenadering, en anderzijds dat niet meer kosten worden verhaald dan dat worden gemaakt, hetgeen de werkelijke kostenbenadering onderbouwt. Daarbij trekt de amicus-brief van de NVB in het bijzonder de aandacht, waarin zij stelt dat de aankoopprijs van gronden niet noodzakelijkerwijs gelijk is aan de waarde van gronden aangezien de aankoopprijs afhankelijk kan zijn van niet op geld gewaardeerde tegenprestaties, zoals een bouwrecht op een andere locatie of een gunstige leveringsdatum. Volgens de amicus-brieven van de minister, de VNG, het IBR en de NVB moeten deze belangen leiden tot een keuze voor de taxatiebenadering. Deze amicus-brieven ondersteunen aldus het

betoog van de raad. Daarvoor wordt in de amicus-brieven als belangrijkste argument gegeven dat alle partijen erbij gebaat zijn als dé inbrengwaarden - onafhankelijk van de eigendomssituatie, ligging of (toekomstige) bestemming - op objectieve wijze worden geraamd en niet afhankelijk worden gesteld van één enkele grondtransactie. Die afhankelijkheid van grondtransacties kan namelijk, zo wordt in de amicus-brieven naar voren gebracht en door de raad onderschreven, leiden tot ongewenste afwentelmechanismen en verstoring van de grondmarkt. De NEPROM stelt daartegenover dat de taxatiebenadering ertoe kan leiden dat meer kostenverhaal plaatsvindt dan dat kosten door de gemeente worden gemaakt; deze vorm van baatafroming is volgens de NEPROM, mede vanuit oogpunt van rechtszekerheid, ongewenst. De NEPROM onderschrijft daarmee het betoog van GA1 en BPN. Het belangrijkste argument dat de NEPROM daarvoor naar voren brengt is dat maatschappelijk gewenste ontwikkelingen niet tot stand komen als de kosten niet in het oog worden gehouden; plannen zijn financieel anders niet haalbaar.

11. Alles overziende beantwoordt de Afdeling de rechtsvraag aldus dat de raad de grondverwervingskosten van de Verlengde Mercuriusweg terecht heeft vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro, derhalve de taxatiebenadering. Dit betekent dat, anders dan GA1 en BPN betogen, geen aanleiding bestaat de inbrengwaarden anders te ramen in het geval deze gronden reeds zijn verworven vóór de eerste vaststelling van het exploitatieplan, in dit geval op 1 maart 2011. Dat het hier gaat om niet-uitgeefbare gronden maakt, anders dan GA1 en BPN betogen, geen verschil. De Afdeling is van oordeel dat voor een dergelijke uitzondering op artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro - het artikel spreekt over 'de inbrengwaarde van gronden' - in de wet en wetgeschiedenis eenduidige aanknopingspunten zouden moeten zijn te vinden. Dergelijke aanknopingspunten zijn er evenwel niet, zo wordt in relatie tot de raming van de inbrengwaarden geen onderscheid gemaakt tussen gronden die reeds in eigendom zijn van de gemeente op het moment van vaststelling van het eerste exploitatieplan en gronden die nog moeten worden aangekocht gedurende de looptijd van een exploitatieplan. Integendeel, uit de wetsgeschiedenis (Kamerstukken II, 30 218, nr. 3, p. 26) - alsmede de amicus-brief van de minister - kan worden afgeleid dat bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan van de fictie wordt uitgegaan dat de grondexploitatie eerst op dat moment aanvangt en dat alle kosten op dat moment worden geraamd, ook die kosten die in feiten al zijn gemaakt. De minister stelt in dit verband: "De inbrengwaarde van alle gronden moet bij de vaststelling van het exploitatieplan worden geraamd" en "De wet schrijft daarmee uitputtend voor hoe de raming van de inbrengwaarde van gronden bij het vaststellen van het exploitatieplan geschiedt, namelijk op de twee wijzen die artikel 6.13, vijfde lid, voorschrijft".

De aanknopingspunten die er zijn voor een uitleg conform het betoog van GA1 en BPN zijn slechts indirect; uit het uitgangspunt dat niet meer kosten mogen worden verhaald dan gemaakt, zou kunnen worden afgeleid dat als inbrengwaarden voor gronden die reeds zijn aangekocht door de gemeente, de gerealiseerde kosten moeten gelden. Hoewel voor deze uitleg goede argumenten zijn te geven, gaat zij eraan voorbij dat de inbrengwaarden een bijzondere rol hebben binnen het exploitatieplan. De inbrengwaarden zijn niet alleen kosten in de zin van artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten eerste, van de Wro, maar zij vormen tevens een aftrekpost bij de berekening van de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.19 van de Wro. Daar waar het gelet op voornoemd uitgangspunt logisch is voor andere kosten dan de inbrengwaarden om deze (uiteindelijk) op gerealiseerde kosten te baseren, is dat dus niet perse het geval voor de inbrengwaarden.

De Afdeling betrekt voorts in haar interpretatie van artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro dat een andere uitleg mogelijk de discussie zou verleggen naar de marktconformiteit van de

aankoopprijs, hetgeen allerlei bewijsproblemen met zich kan brengen in situaties waarin de gronden reeds lange tijd geleden zijn verworven. Tot slot acht de Afdeling van belang dat in de van overeenkomstige toepassing verklaring van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet de garantie ligt besloten dat niet meer kosten worden verhaald dan nodig zijn voor de ontwikkeling van een of meer aangewezen bouwplan(nen). Dit kan niet met dezelfde zekerheid worden gezegd als het kostenverhaal afhankelijk wordt gesteld van de werkelijke kosten die worden betaald voor de verwerving van gronden gelet op de kostenopdrijvingen die deze benadering volgens de amici potentieel als gevolg kan hebben. Een keuze voor de taxatiebenadering vormt daarmee - mede vanuit oogpunt van rechtszekerheid - een wenselijk midden tussen de objectivering van het kostenverhaal en het voorkomen van een te omvangrijk kostenverhaal. Te meer nu de inbrengwaarden niet statisch zijn, maar, zoals het IBR naar voren brengt, kunnen wijzigen als gevolg van hiervoor relevante grondtransacties en daarmee aldus een dynamisch karakter hebben. Het betoog van GA1 en BPN faalt in zoverre.

12. Het voorgaande betekent dat bij het bepalen van de waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper. Dit betekent vervolgens, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2016:2582), dat bij het vaststellen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van de zogeheten verkeerswaarde van de gronden op de peildatum en niet van de op enig moment werkelijk betaalde prijs voor de gronden. Gelet hierop zijn de voorschriften uit het BBV en de eventuele afschrijving en/of een afwaardering die op de grond heeft plaatsgevonden, anders dan GA1 en BPN betogen, niet bepalend voor de vaststelling van de waarde van de gronden op de peildatum, met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Ook in zoverre faalt het betoog van GA1 en BPN.

In de uitspraak is bepaald dat bij het bepalen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van een taxatiebenadering in plaats van een kostenbenadering. Ingeval taxateur de complexwaarde (mede) op basis van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de thans lopende grondexploitatie zou hebben bepaald heeft de berekening het karakter van een kostenbenadering.

Taxateur wijst erop dat deze werkwijze, vanwege een groot aantal ficties en aannamen, afbreuk doet aan de nauwkeurigheid van de taxatie.

5.6. Bijzondere (on)geschiktheid

Als bij onteigening wordt gesproken over bijzondere geschiktheid, zijn hoedanigheden aan de orde die zich niet bij elk vergelijkbaar object voordoen. Het gaat dan met name om bijzondere eigenschappen die de onroerende zaken meer geschikt maken voor het werk waarvoor wordt onteigend dan de andere te onteigenen onroerende zaken, die de bijzondere eigenschappen niet beschikken. De bijzondere geschiktheid moet al aanwezig zijn, voordat van het werk of het plan daarvoor sprake was. Van der Schans en Van Heesbeen onderscheiden bijzondere geschiktheid door fysieke eigenschappen, zoals duinen en dijken, bruikbare bodembestanddelen en zogenaamde ‘voorstroken’. Bij deze laatste gaat het om gronden met een gunstige ligging aan een bestaande weg.

Taxateurs hebben onderzoek verricht naar de bijzondere geschiktheid van gronden. Op basis van de bijzondere geschiktheid zou een redelijk handelend koper en verkoper een hogere waarde overeen kunnen komen dan de complexprijs. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen gronden binnen het exploitatiegebied liggen waarvoor een redelijk handelend en denkend koper bereid is een toeslag te betalen.
Naast de bijzondere geschiktheid is er ook gekeken of er gronden zijn die op basis van de fysieke eigenschappen minder geschikt zijn voor de realisatie van het voorgenomen programma.

Bij bijzondere ongeschiktheid gaat het om eigenschappen van de onteigende zaak, die de zaak bijzonder ongeschikt maken voor het werk waarvoor wordt onteigend. Een voorbeeld is in de onroerende zaak aanwezige bodemverontreiniging die leidt tot extra kosten bij de realisering van het werk waarvoor wordt onteigend.

Uit het arrest Vabeog/gemeente Tiel[7] komt de volgende lijn naar voren: De Hoge Raad oordeelde dat de negatieve waarde van de bodemverontreiniging alleen drukte op het verontreinigde perceel. De saneringskosten mochten niet worden verdeeld (geëgaliseerd) over de overige gronden in het complex.

[7] HR 24 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1273 .

6. Locatie, object en bereikbaarheid

6.1. Locatieomschrijving

Het getaxeerde is gelegen aan de Stommeerkade in Aalsmeer, gelegen in de buurt Stommeer. In het verleden was de Stommeer een meer, dat is drooggemalen. Aalsmeer ligt nabij Hoofddorp, Uithoorn en Amstelveen. De figuren hierna tonen de locatie.



Ligging, bron: Google Maps.

Het plangebied wordt begrensd door het Bielzenpad, het Spoorlijnpad en de Stommeerkade. Vanaf de Stommeerkade zal, richting het Spoorlijnpad een ontsluitingsweg gerealiseerd worden, genaamd De Noordvork. De Noordvork loopt dan door het plangebied heen, maar maakt hier als zodanig geen deel van uit. Ten westen van de locatie bevindt zich de ontwikkeling van Polderzoom fase I, waar de afgelopen jaren reeds verschillende nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd. In de nabijheid van de locatie is tevens een locatie met woonwagenstandplaatsen aanwezig. Hierna wordt een luchtfoto van het plangebied getoond, waarop de aanwezige bebouwing en opstallen goed zichtbaar zijn. De ontsluitingweg De Noordvork dient nog gerealiseerd te worden.

Hierna worden enkele luchtfoto's van het gebied getoond. Het gaat om foto's van de periode voor de toestandsdatum.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia 2019



Luchtfoto, bron: Cyclomedia 05-10-2018



Luchtfoto, bron: Cyclomedia 05-10-2018



Luchtfoto, bron: Cyclomedia 05-10-2018

6.2. Object

Soort object	Voormalig agrarisch (glas)tuinbouwgebied met bedrijfsbebouwing, dat wordt getransformeerd tot woningbouw cum annexis
Huidig gebruik	Bedrijfsruimten, agrarisch, tuinen, agrarische gronden, wegen en water
Beoogd gebruik	Woningbouw cum annexis

De foto’s hierna tonen de locatie. De foto’s zijn gemaakt tijdens de bezichtiging. De bezichtigingsdatum (21 mei 2023) wijkt af van de toestandsdatum.





















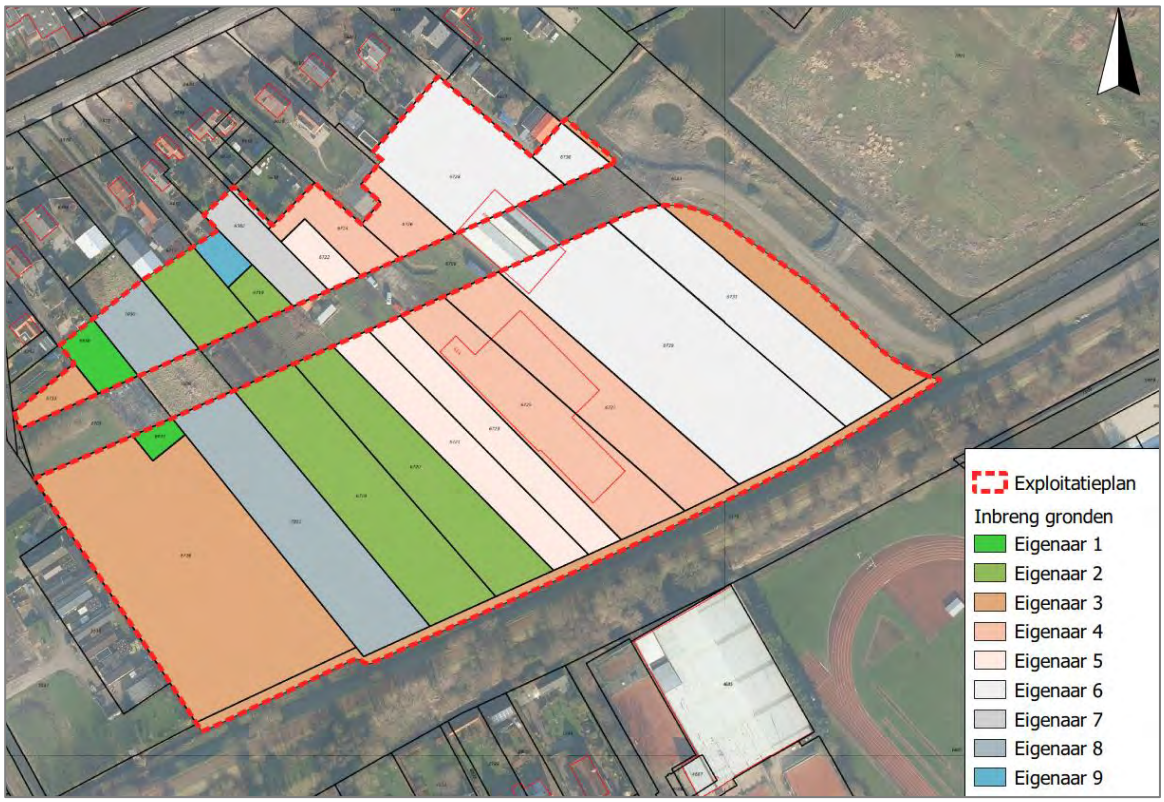




Foto's van de locatie.

6.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door het Bielzenpad, de woonwagenstandplaatsen aan De Wissel, de woningen aan de Stommeerkade en een deel van de nieuw te realiseren weg De Noordvork. Het figuur hierna toont de begrenzing van het plangebied. De nieuw te realiseren weg De Noordvork maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Dit betreft een ontwikkeling waar door de gemeente Aalsmeer reeds voorbereidingshandelingen voor zijn getroffen. De gronden zijn door de gemeente Aalsmeer verworven / onteigend.



Begrenzing plangebied, bron: opdrachtgever

6.4. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en)

Uitgangspunt is dat de onroerende zaken vrij zijn van huur -, pacht-, lease- en huurkoopovereenkomsten en andere overeenkomsten en gebruiksrechten tot gebruik door derden, alsmede vrij van aanspraken wegens huurbescherming.

6.5. Bereikbaarheid

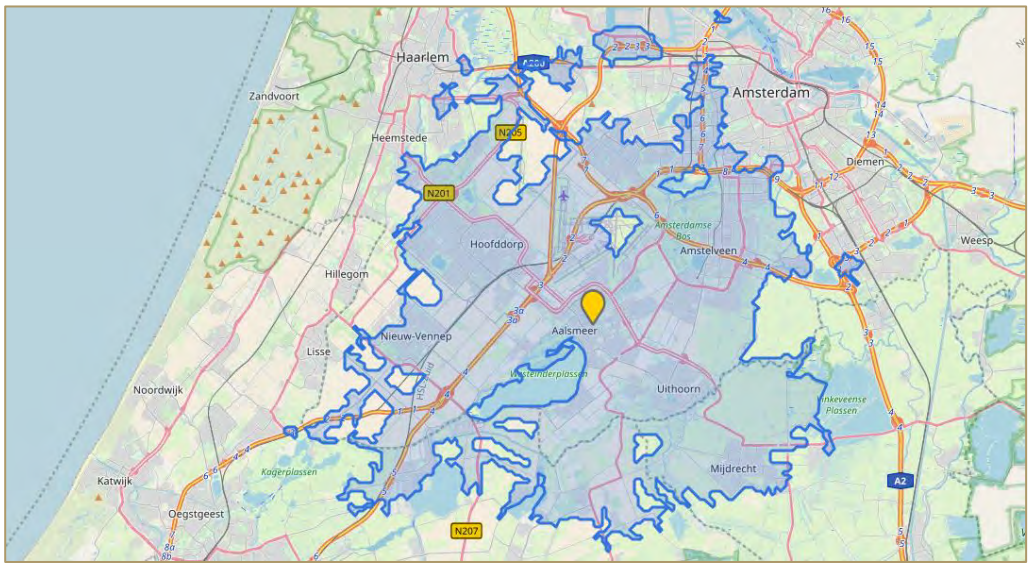
Auto

De locatie is per auto goed bereikbaar. De locatie wordt ontsloten via de Stommeerkade, die uitkomt op de N196. De N196 mondt vervolgens uit op de N201 en daarmee op de Rijksweg A4.

De dichtstbijzijnde autosnelwegen zijn:

- A4 op 3,2 km hemelsbreed met 10 min reistijd over een route van 6,6 km
- A9 op 6,0 km hemelsbreed met 12 min reistijd over een route van 7,9 km
- A44 op 7,6 km hemelsbreed met 15 min reistijd over een route van 13,5 km

Navolgend figuur toont het bereik dat per auto in circa 20 minuten kan worden gehaald vanaf de locatie, onder normale verkeersomstandigheden (geen file).



Bereikbaarheid in 20 autominuten (normaal verkeer), bron: walkscore.com.

Openbaar vervoer (bus/tram)

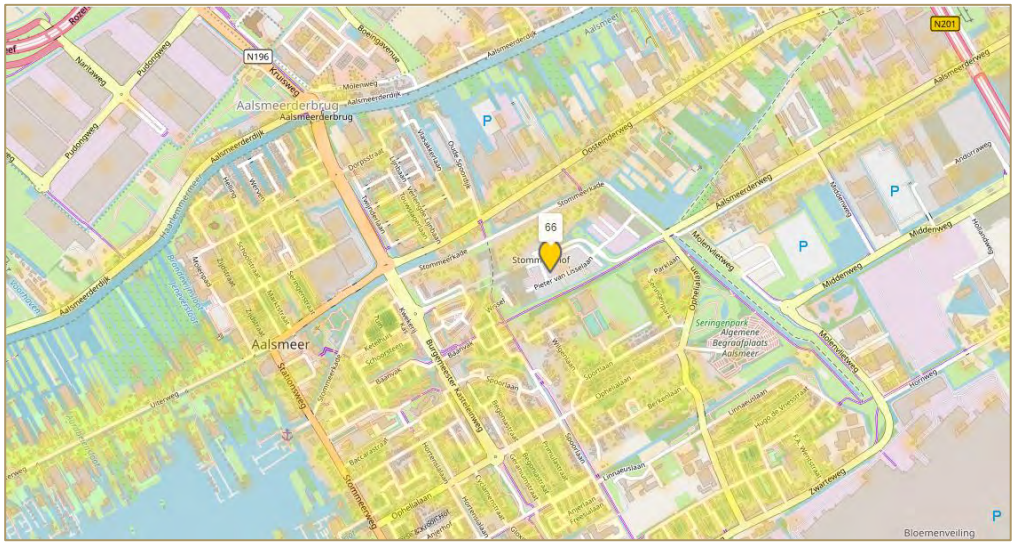
De locatie is per openbaar vervoer per bus goed bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte: Aalsmeer, Stommeerkade.

Openbaar vervoer (NS-station)

Het dichtstbijzijnde treinstation Schiphol Airport is gelegen op circa 7 km afstand van het getaxeerde.

6.6. Voorzieningen

Het getaxeerde heeft een goed voorzieningenniveau. De walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een walk score van 66 op een schaal van 0 tot 100, welke in de onderstaande afbeelding is weergegeven. Deze score geeft aan dat het getaxeerde is gelegen in een gebied waar binnen loopafstand veel voorzieningen (horeca, winkels, supermarkten e.d.) gesitueerd zijn.



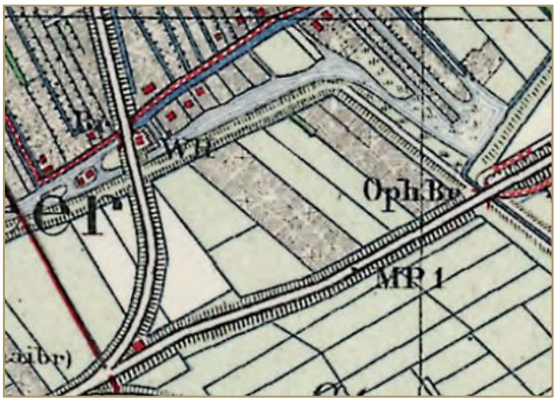
Walkscore, bron: walkscore.com.

6.7. Historie

Uit historische kaarten komen de bepalende structuren van het gebied naar voren. Dit zijn de Stommeerkade, Bielzenpad en het Spoorlijnpad. Ook geven de historische kaarten een indicatie van het vroegere gebruik van de gronden

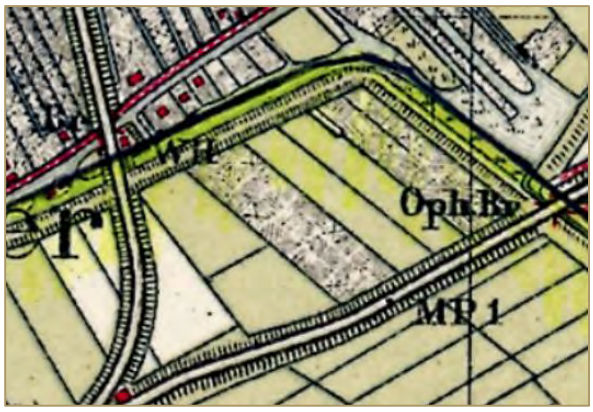


Kaart 1913, bron: http://www.topotijdreis.nl/



Kaart 1926, bron: http://www.topotijdreis.nl/

Nadien is er veel bebouwing in het gebied gerealiseerd, waarschijnlijk tuinbouw gerelateerd.



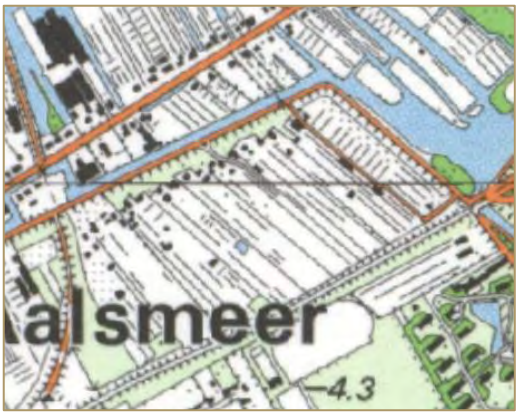
Kaart 1943, bron: http://www.topotijdreis.nl/



Kaart 1961, bron: http://www.topotijdreis.nl/

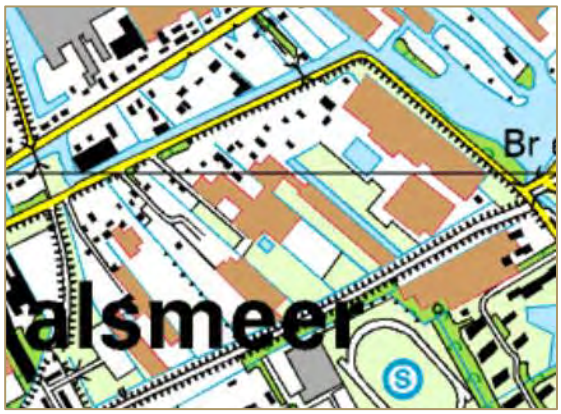


Kaart 1975, bron: http://www.topotijdreis.nl/



Kaart 1996, bron: http://www.topotijdreis.nl/

De bebouwing is nadien steeds meer gesloopt. Op de kaart van 2018 is te zien dat een groot deel van de bebouwing is verdwenen.





Kaart 2007, bron: http://www.topotijdreis.nl/ **Kaart 2018, bron: http://www.topotijdreis.nl/**

6.8. Grondsoort

Wij raadpleegden de website www.boerenbunder.nl om inzage te krijgen in de grondsoort. Hierna worden de uitsneden getoond.





Grondsoort, bron: www.boerenbunder.nl

6.9. Bodemverontreiniging

Wij raadpleegden www.bodemloket.nl voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Brononderzoeken, bron: Bodemloket.nl

De bodemkaart toont aan dat er op een deel van de locatie bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6583, in eigendom van de gemeente Aalsmeer. In het verleden was hier een bloemkwekerij gevestigd. Voor de locatie zijn bij bodemloket de volgende onderzoeken bekend:

Type	Auteur	Nummer	Datum
ASB – Asbest onderzoek NEN 5707	Geofox-Lexmond bv	20110405_a2RAP	27-10-2011
avr (aanvullend rapport)	Geofox-Lexmond bv	20110404_a1BRF	24-10-2011
Verkennend onderzoek NEN 5740	Geofox-Lexmond bv	20081549/RSME	19-11-2008

Bodemonderzoeken perceel

In de waardering wordt ervan uit gegaan dat de bodem van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6583 geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voor de overige percelen worden saneringskosten opgenomen om eventueel aanwezige bodemverontreiniging te verwijderen. Gelet op het historisch gebruik van het gebied voor bedrijfsmatige tuinbouw gerelateerde activiteiten, is het goed mogelijk dat de bodem en/of het grondwater plaatselijk verontreinigd zijn.

In de taxatie zijn kosten opgenomen voor bodemsanering.

6.10. PFAS

De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen.

PFAS is een verzamelnaam voor giftige stoffen die niet afbreekbaar zijn maar in veel producten toegepast (antiaanbaklagen op pannen, waterafstotende kleding, etc.). Daardoor, en door emissies en incidenten, zijn deze stoffen in het milieu terechtgekomen en zitten nu onder andere in de bodem, in bagger en in het oppervlaktewater.
Sinds 1 oktober 2019 geldt nieuwe regelgeving voor PFAS, waardoor gronden niet zomaar vervoerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat deze nieuwe regelgeving, omdat naar onze mening sprake is van een gesloten grondbalans bij ontwikkeling van de percelen, geen invloed heeft op de waarde van de gronden.

SWECO heeft een 'signaleringskaart PFAS locaties gemaakt'. De signaleringskaart PFAS is een geografische vertaling van een openbare lijst van mogelijke PFAS risicolocaties, die momenteel door alle partijen in het werkveld wordt gebruikt. SWECO heeft de belangrijkste typen locaties genomen, en daar de concrete locaties in Nederland bij gezocht en via een GIS tool in een signaleringskaart verwerkt. Op deze signaleringskaart zijn de volgende typen locaties weergegeven:

- Producenten van PFOS of PFOA (of andere PFAS);
- Producenten van Teflon en andere gefluoreerde polymeren (gebruik PFAS of Gen-X tijdens productie);
- Verwerking van Teflon en andere gefluoreerde polymeren;
- Galvanische industrie;
- Locaties waar brandblusschuim wordt ingezet zoals vliegvelden, brandweer oefenplaatsen en militaire locaties en bij grote branden;
- Bedrijven (waar bekend is dat blusschuimmiddelen zijn opgeslagen);
- Voormalige stortplaatsen (exclusief de provincies Utrecht en Friesland);
- Waterzuiveringsinstallaties;
- Afvalverbrandingsinstallaties.

Navolgende figuur toont de signaleringskaart.



Bron: SWECO.

Bij deze taxatie is geen rekening gehouden met eventuele negatieve gevolgen die kunnen voortvloeien uit de regelgeving vanuit PFAS. Thans is nog onvoldoende duidelijk of, en in welke mate, dergelijke stoffen op de onderhavige locatie aanwezig zijn en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Derhalve is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn, al dan niet middels het realiseren van een gesloten grondbalans.

6.11. Asbest

Aanname bij deze taxatie is dat de objecten, de gronden en het grondwater niet verontreinigd zijn met asbesthoudende materialen.

7. Privaatrechtelijke aspecten

7.1. Kadastrale situatie

Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom

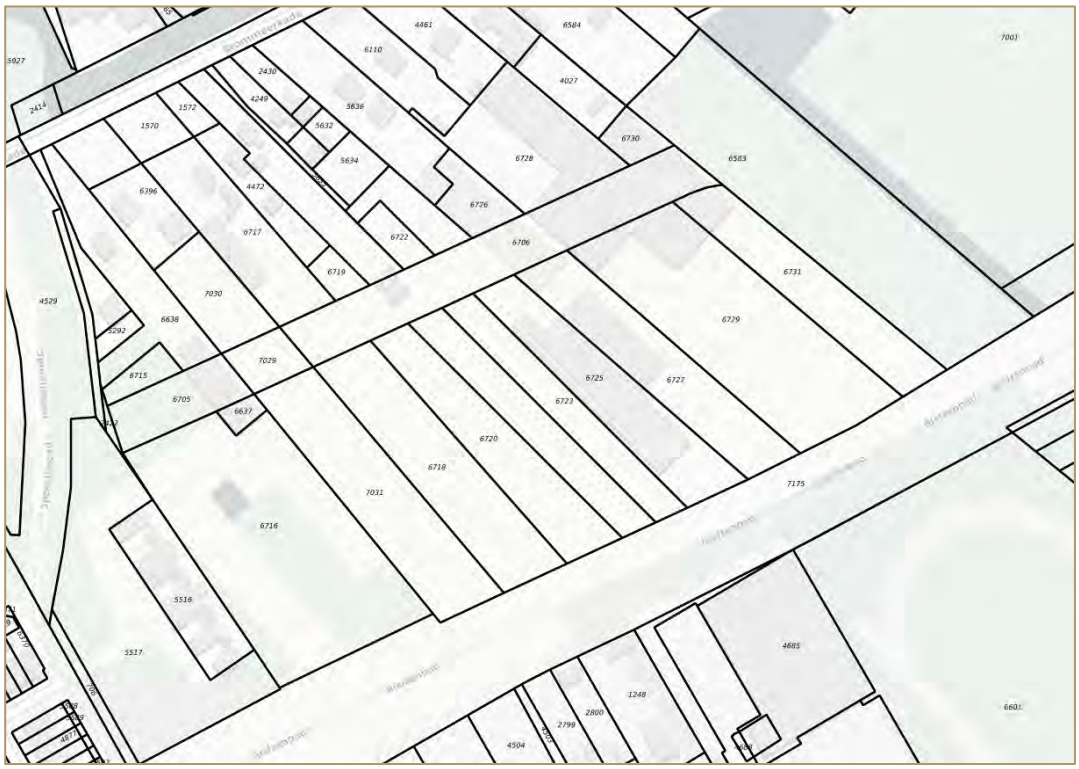
De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen. Navolgende tabel toont de gegevens met betrekking tot de kadastrale situatie.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	(volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	De heer Cornelis Terlouw
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	De heer Cornelis Terlouw
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	De heer Dirk van Zijverden
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	Gemeente Aalsmeer
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	De heer Leendert Terlouw
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	Mevrouw Carla van der Laarse
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	Mevrouw Carla van der Laarse
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	De heer Willem van Zijverden
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	De heer Willem van Zijverden
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)
Totaal				**77.620**	**45.453**	

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Kadastrale situatie, bron: Kadaster.

In de kadastrale kaart is het getaxeerde aangeduid. Dit betreft niet de situatie op de waardepeildatum maar de situatie op de toestandsdatum (maart 2019).

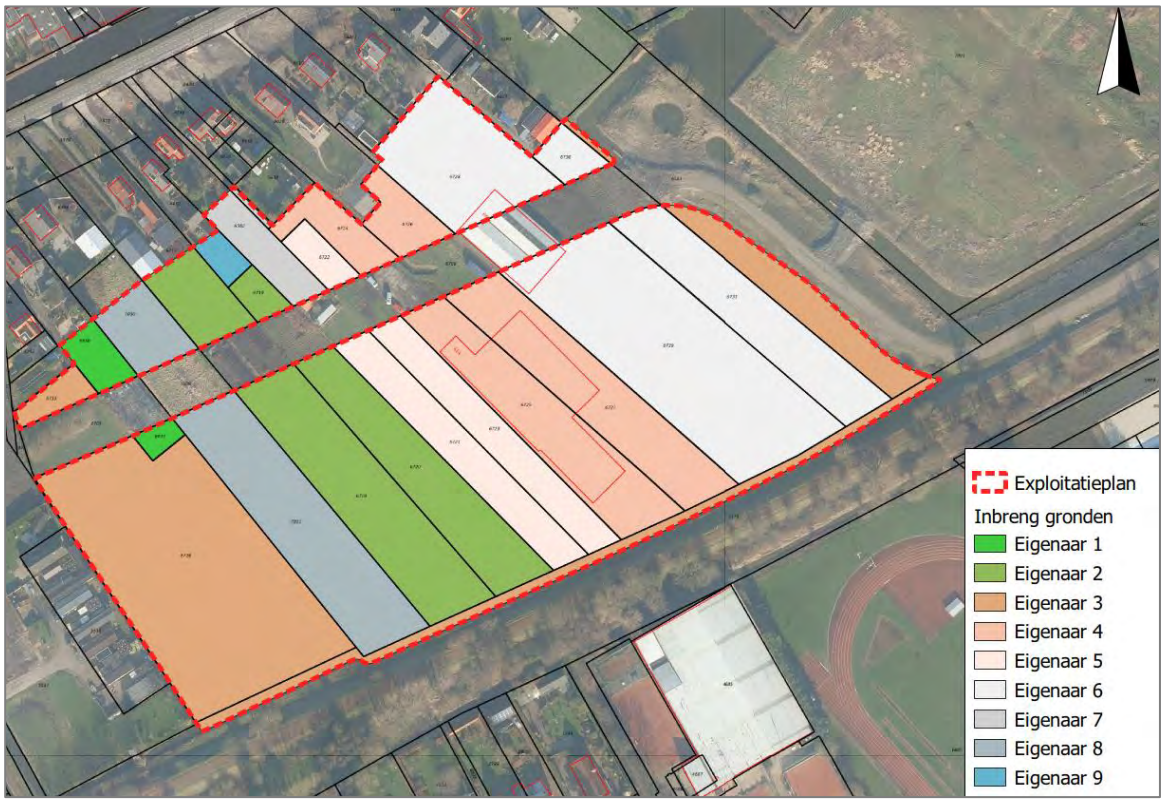


Kadastrale kaart, bron: Kadaster (bewerkt).



Kadastrale kaart, bron: Kadaster (bewerkt)

Het plangebied van Polderzoom fase II ligt op een aantal percelen. Hierna worden de verschillende percelen met de eigenaren (vogels het Kadaster) getoond.



Eigendommen, bron: opdrachtgever

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Aankomsttitels

De tabel hierna toont de aankomsttitels van de verschillende percelen.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Eigenaar	Aankomsttitel	Datum
Aalsmeer	C	6637	De heer Cornelis Terlouw	Hyp4 18769/186 Amsterdam	13 augustus 2003
Aalsmeer	C	6638	De heer Cornelis Terlouw	Hyp4 18769/186 Amsterdam	13 augustus 2003
Aalsmeer	C	6717	De heer Dirk van Zijverden	Hyp4 5381/95 Amsterdam	30 december 1976
Aalsmeer	C	6718	De heer Dirk van Zijverden	Hyp4 5381/95 Amsterdam	30 december 1976
Aalsmeer	C	6719	De heer Dirk van Zijverden	Hyp4 7075/46 Amsterdam	3 september 1982
Aalsmeer	C	6720	De heer Dirk van Zijverden	Hyp4 7075/46 Amsterdam	3 september 1982
Aalsmeer	C	6583	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 56262/198	13 februari 2009
Aalsmeer	C	6715	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	Hyp4 59981/38	20 mei 2011
Aalsmeer	C	6716	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	Hyp4 59981/38	20 mei 2011
Aalsmeer	C	7175	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 18700/2 Amsterdam	26 maart 2003
Aalsmeer	C	6724	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 72472/108	25 januari 2018
Aalsmeer	C	6725	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 72472/108	25 januari 2018
Aalsmeer	C	6726	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 72472/108	25 januari 2018
Aalsmeer	C	6727	Gemeente Aalsmeer	Hyp4 72472/108	25 januari 2018
Aalsmeer	C	6721	De heer Leendert Terlouw	Hyp4 14648/39 Amsterdam	27 november 1997
Aalsmeer	C	6722	De heer Leendert Terlouw	Hyp4 14648/39 Amsterdam	27 november 1997
Aalsmeer	C	6723	De heer Leendert Terlouw	Hyp4 14648/39 Amsterdam	27 november 1997
Aalsmeer	C	6728	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	Hyp4 19027/22 Amsterdam	7 september 2004
Aalsmeer	C	6729	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	Hyp4 19027/22 Amsterdam	7 september 2004
Aalsmeer	C	6730	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	Hyp4 19027/22 Amsterdam	7 september 2004
Aalsmeer	C	6731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	Hyp4 19027/22 Amsterdam	7 september 2004
Aalsmeer	C	5635	Mevrouw Carla van der Laarse	Hyp4 64150/13	31 maart 2014
Aalsmeer	C	6582	Mevrouw Carla van der Laarse	Hyp4 64150/13	31 maart 2014
Aalsmeer	C	7030	De heer Willem van Zijverden	Hyp4 5381/95 Amsterdam	30 december 1976
Aalsmeer	C	7031	De heer Willem van Zijverden	Hyp4 5381/95 Amsterdam	30 december 1976
Aalsmeer	C	4472	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	Hyp4 74663/13	20 december 2018

Aankomsttitels, bron: Kadaster.

7.2. Publiekrechtelijke beperking: exploitatieplan

Een groot aantal percelen is belast met de publiekrechtelijke beperking. Het betreft een exploitatieplan, opgesteld door de gemeente Aalsmeer. Verwezen wordt naar het stuk 2010/11290, welke op 9 september 2010 is ingeschreven in de openbare registers. In het hoofdstuk Publiekrechtelijke aspecten zal dit exploitatieplan aan bod komen.

7.3. Belemmeringenwet Privaatrecht

De percelen kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummers 6637 en 6638, in eigendom bij de heer Cornelis Terlouw, zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Dit zakelijk recht is gevestigd ten behoeve van de gemeente Aalsmeer en opgenomen in akte Hyp4 8248/66 Amsterdam d.d. 2 april 1986. Het recht is gevestigd op een strook langs de Stommeerkade voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren.

De percelen kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummers 6717 en 6718, in eigendom bij de heer Dirk van Zijverden, zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, welke is vastgelegd in de akte Hyp4 8248/65 Amsterdam d.d. 2 april 1986. Het recht is gevestigd op een strook langs de Stommeerkade voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren.

Voorts zijn deze percelen belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.), welke is vastgelegd in akte Hyp4 3661/126 Amsterdam d.d. 17 maart 1953.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 1963, in eigendom bij de gemeente Aalsmeer, is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, welke is opgenomen in de akte Hyp4 8248/65 Amsterdam d.d. 03-04-1986. Het recht is gevestigd op een strook langs de Stommeerkade voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren. Zowel de eigenaar als de gerechtigde van het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht betreft de gemeente Aalsmeer. Het eigendom en het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn daarmee vermengd. Het perceel is tevens belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.), welke is opgenomen in de akte Hyp4 65871/196 d.d. 17-03-2015.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummers 6637 en 6638 zijn belast met een erfdienstbaarheid van weg.

7.4. Kabels en leidingen

Wij hebben een KLIC oriëntatieverzoek gedaan bij het Kadaster. Hieruit komt het volgende beeld naar voren:



Kabels en Leidingen (KLIC), bron: Kadaster

Door het gebied, nabij het Spoorlijnpad, loopt een waterleiding. Daarnaast loopt nabij het plangebied, eveneens bij het Spoorlijnpad en onder de standplaatsen voor woonwagens, een gasleiding.

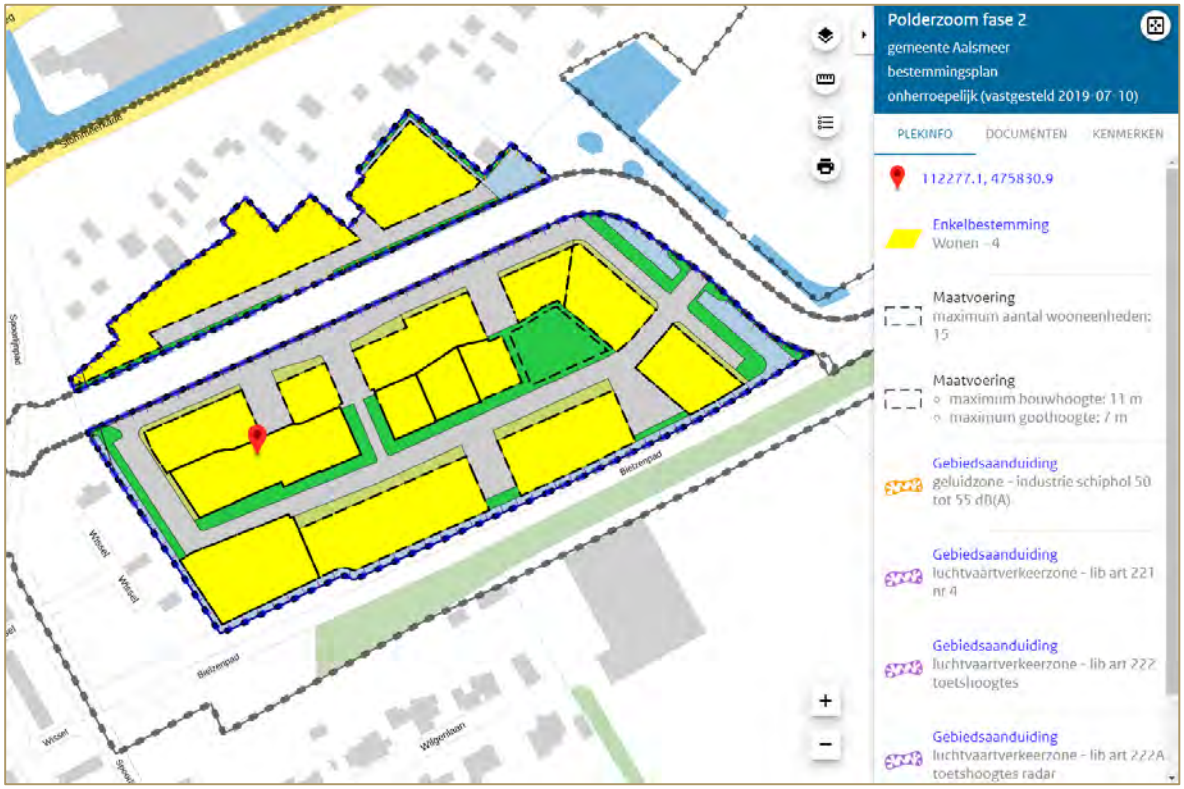
8. Publiekrechtelijke aspecten

8.1. Bestemming

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Polderzoom fase 2
Status	Onherroepelijk
Datum	10 juli 2019
Gemeente	Aalsmeer
Enkelbestemming	Wonen Wonen – 1 Wonen – 2 Wonen – 3 Wonen – 4
Dubbelbestemming	
Aanduiding	

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

De tabel hierna toont voor verschillende woonbestemmingen de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte.

Bestemming	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
Wonen (W)	7	11
Wonen – 1 (W - 1)	7	11
Wonen – 2 (W - 2)	7	11
Wonen – 3 (W - 3)		17
Wonen – 4 (W - 4)	7	11

Goothoogte en bouwhoogte

Voor de verschillende bestemmingen zijn de volgende maximale en minimale aantallen opgenomen:

Bestemming	Minimaal aantal woningen	Maximaal aantal woningen 5
Wonen (W)	4+4+9+4+9+8+12 = 50	4+5+9+4+9+9+14 = 54
Wonen – 1 (W - 1)	7+3+4 = 14	9+4+4 = 17
Wonen – 2 (W - 2)	8	8
Wonen – 3 (W - 3)	24	28
Wonen – 4 (W - 4)	15+4+4 = 23	15+4+4 = 23
Totaal	**119**	**130**

Minimale en maximale aantallen

Achtereenvolgens komen de gebruiks- en bouwregels voor de woonbestemmingen aan bod.

Wonen

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 8.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is;
d. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
e. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. een woning dient een minimale b.v.o. te hebben van 140 m2;
d. de woningen dienen aaneengebouwd te worden;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
f. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en de bestemming 'Groen' en/of de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied';
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

8.2.2 Erkers
Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
b. een erker mag deels buiten het bestemmingsvlak liggen, mits dit in een tuinbestemming is;
c. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
d. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

8.2.3 Ondergrondse bouwwerken
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
2. 3 meter voor het overige.

b. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

8.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

8.3.1 Parkeernormen
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

8.3.2 Laden en/of lossen
Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

8.3.3 Afwijken van de parkeernormen
Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 8.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

8.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen
Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 8.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

8.3.5 Nadere eisen parkeernormen
Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

8.4 specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf
Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;

b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend respectievelijk gevoerd;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

8.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen
De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

8.4.3 Strijdig gebruik
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Wonen – 1

9.1 bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in artikel 9.4.1;

met de daarbij behorende:
b. parkeerplaatsen;
c. tuinen en erven;
d. water, in de vorm van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
e. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-1' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;

c. de woningen dienen vrijstaand of als twee onder één kap te worden gerealiseerd;
d. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
e. vrijstaande woningen (hoofdgebouw) dienen minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrenzen te worden gerealiseerd;
f. bij twee onder één kapwoningen dient de vrije zijde van het hoofdgebouw minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd;
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

9.2.2 Erkers
Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd aan het hoofdgebouw;
b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
c. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

9.2.3 Ondergrondse bouwwerken
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:

1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
2. een afscheiding vanaf 1 meter hoog tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;

c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
d. een toegangspoort, alleen toegestaan bij vrijstaande woningen, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein.

9.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

9.3.1 Parkeernormen
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

9.3.2 Laden en/of lossen
Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.3.3 Afwijken van de parkeernormen
Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 9.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

9.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 9.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

9.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

9.4 specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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

9.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp. Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

9.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Wonen – 2

10.1 bestemmingsomschrijving

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

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 10.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen-2' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. de woningen dienen als beneden- en bovenwoningen te worden gerealiseerd;
d. de benedenwoning heeft een maximale b.v.o. van 90 m2;
e. de bovenwoning heeft een maximale b.v.o. van 135 m2
f. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' niet overschrijden;
g. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en bestemming 'Groen';
h. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
i. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
j. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
k. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
l. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
m. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
n. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;

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

10.2.2 Erkers
Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
c. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

10.2.3 Ondergrondse bouwwerken
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
2. een afscheiding van 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

10.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

10.3.1 Parkeernormen
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:
a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

10.3.2 Laden en/of lossen
Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

10.3.3 Afwijken van de parkeernormen
Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 10.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

10.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen
Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 10.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

10.3.5 Nadere eisen parkeernormen
Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

10.4 specifieke gebruiksregels

10.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf
Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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

10.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen
De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.

d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

10.4.3 Strijdig gebruik
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Wonen – 3

11.1 bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 11.4.1;

met de daarbij behorende:
b. tuinen en erven;
c. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-3' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. de woningen dienen als een woongebouw te worden gerealiseerd;
d. een woning dient een minimale b.v.o. te hebben van 60 m2;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' met maximaal 4 woningen overschrijden;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

11.2.2 Ondergrondse bouwwerken
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;

c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.

11.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

11.3.1 Parkeernormen
Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

11.3.2 Laden en/of lossen
Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.3.3 Afwijken van de parkeernormen
Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 11.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

11.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen
Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 11.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

11.3.5 Nadere eisen parkeernormen
Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;

b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

11.4 specifieke gebruiksregels

11.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf
Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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

11.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen
De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

11.4.3 Strijdig gebruik
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Wonen – 4

12.1 bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 12.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-4' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. een woning dient een maximale b.v.o. van 155 m2 te hebben;
d. de woningen dienen aaneengebouwd te worden;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
f. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en bestemming 'Groen';
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

12.2.2 Erkers
Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;e
b. en erker mag deels buiten het bestemmingsvlak liggen, mits dit in een tuinbestemming is;
c. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
d. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

12.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:

1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
2. een afscheiding hoger dan 1 meter tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;

c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

12.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

12.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:

a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

12.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

12.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 12.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;

b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

12.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen
Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 12.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

12.3.5 Nadere eisen parkeernormen
Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

12.4 specifieke gebruiksregels

12.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf
Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

12.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen
De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

12.4.3 Strijdig gebruik
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;

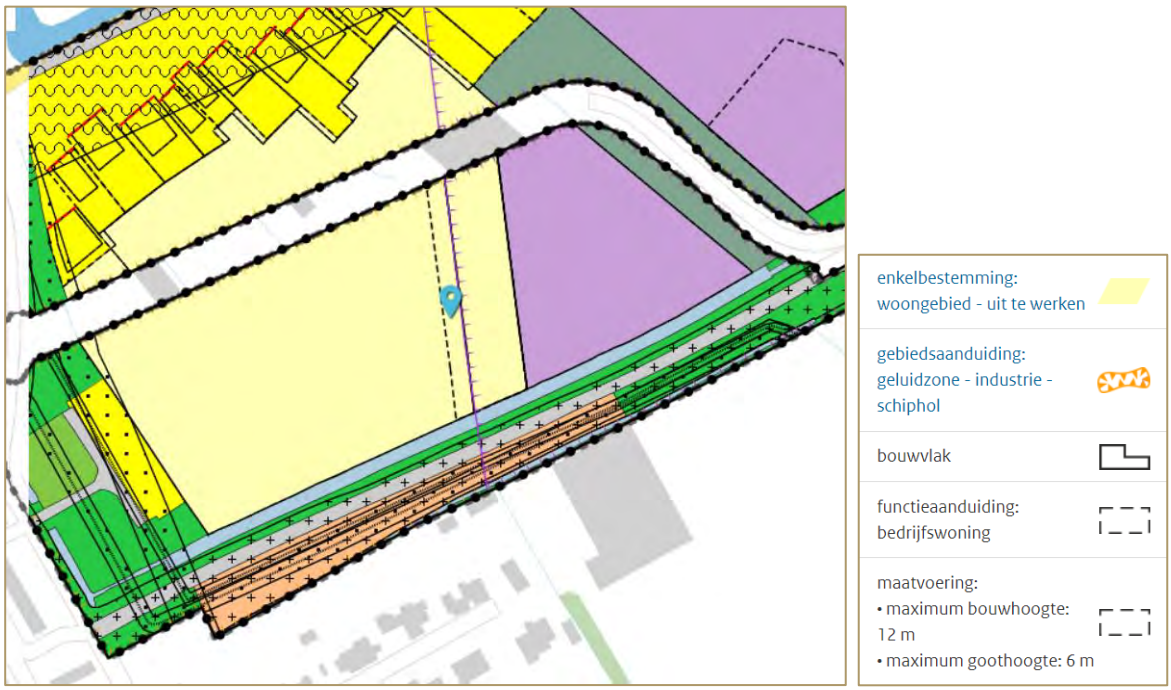
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

8.2. Voorgaand planologisch regime: Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Het voorgaande planologisch regime bestond uit 'Bestemmingsplan Stommeerkade Oost'. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Bestemmingsplan Stommeerkade Oost
Status	Vastgesteld
Datum	9 september 2010
Gemeente	Aalsmeer
Enkelbestemming	Woongebied – uit te werken Bedrijventerrein – uit te werken Water Groen - 1
Dubbelbestemming	Leiding - Water
Aanduiding	Functieaanduiding - bedrijfswoning Gebiedsaanduiding – Geluidszone – Industrie - Schiphol

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan Stommeerkade Oost, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De getaxeerde gronden hebben met name de bestemmingen 'Woongebied – uit te werken' en 'Bedrijventerrein – uit te werken'.

Woongebied – Uit te werken

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor een woongebied met bijbehorende voorzieningen.
Het college van Burgemeester en Wethouders werkt het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 75% van de gronden mag bebouwd worden met:
    1. hoofdgebouwen;
    2. bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw;
    3. aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw;
    4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
    5. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;
b. binnen de bestemming zijn minimaal 175 en maximaal 263 woningen toegestaan;
c. van het totaal aantal te realiseren woningen dient 30% te worden gerealiseerd in de sociale sector;
d. voor gebouwen geldt een maximum goot- en bouwhoogte zoals aangeduid;
e. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen van hoofdgebouwen dienen op minimaal 10 meter van de rijweg van op de toekomstige weg tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg te worden gerealiseerd;
f. ten minste 6% van de gronden dient te worden ingericht als groen voor recreatieve en/of ecologische doeleinden;
g. ten minste 5% van de gronden dient te worden ingericht als water;
h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt:
    1. per grondgebonden woning wordt tenminste 1,6 parkeerplaats gerealiseerd waarbij per woning ten minste 1 en ten hoogste 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein;
    2. per gestapelde woning wordt tenminste 1,5 parkeerplaats (inclusief bezoekersparkeren) gerealiseerd;
i. voor bedrijfsuitoefening ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' geldt dat:
    1. de bedrijfsgebouwen een oppervlakte hebben van maximaal 180 m² per bedrijfswoning;
    2. de bedrijfsgebouwen op minimaal 10 meter van de bedrijfswoning worden gerealiseerd;
    3. de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen op de ten noorden van de bestemming gelegen verkeersweg dient te geschieden, op zodanige wijze dat het bestemmingsverkeer niet via de woonstraten hoeft te rijden;
j. binnen de bestemming is maximaal 2.500 m² kinderopvang toegestaan, met dien verstande dat:
    1. kinderopvang niet is toegestaan binnen:
        - 100 meter van de rijweg van de toekomstige weg tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg, tenzij zeker is gesteld dat er geen gevaarlijke stoffen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over de rijweg van de toekomstige weg tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg worden vervoerd;
        - 100 meter van de als 'Verkeer - 1 - Uit te werken' bestemde rijweg van de toekomstige weg en rotonde, tenzij zeker is gesteld dat er geen gevaarlijke stoffen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over deze rijweg worden vervoerd;
        - 100 meter van het figuur 'hartlijn leiding – gas';
    2. binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - Uit te werken - 1', 'Bedrijventerrein - Uit te werken - 2' en 'Woongebied - Uit te werken' gezamenlijk niet meer dan 2.500 m² kinderopvang is toegestaan;

k. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
    1. maximaal 61 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
    2. maximaal 58 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
    3. maximaal 54 dB bedragen wegens wegverkeer op de Stommeerkade;
    4. maximaal 53 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
l. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 52 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
m. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

Indien en zolang de uitwerking als bedoeld in 17.2 nog niet onherroepelijk is, mogen op de in lid 17.1bedoelde gronden geen bouwwerken worden gebouwd.

Bedrijventerrein – Uit te werken

De voor 'Bedrijf - Uit te werken - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de bedrijfsuitoefening overeenkomstig de categorieën 1 en 2 van soorten bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van het bedrijfsmatig aanbieden van langparkeren;
b. bedrijventerreinen ten behoeve van de bedrijfsuitvoering;
c. kinderopvang.

Burgemeester en Wethouders werken lid 13.1 uit in één of meerdere uitwerkingsplannen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub b van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 50% van de gronden binnen de bestemming mag bebouwd worden;
b. ten minste 25% van de gronden dient te worden ingericht als groen voor recreatieve en/of ecologische doeleinden;
c. ten minste 14% van de gronden dient te worden ingericht als water;
d. in afwijking van het bepaalde in lid 13.1 is het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die voorkomen in milieucategorie 3.1 of 3.2 toegestaan indien de bedrijfsactiviteiten in vergelijking met bedrijfsactiviteiten die wel vallen onder categorie 1 of 2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaken;
e. het minimum oppervlak van bedrijfskavels bedraagt 1.000 m², tenzij om economische redenen een kleiner oppervlak gewenst is;
f. voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals aangeduid;
    1. in de parkeerbehoefte van de te realiseren bedrijven dient te worden voorzien op eigen terrein;
g. de ontsluiting van het bedrijventerrein voor gemotoriseerd verkeer dient rechtstreeks op de ten noorden van de bestemming gelegen verkeersweg te geschieden of althans zodanig dat het bestemmingsverkeer niet via de woonstraten van de naastgelegen woonbuurt hoeft te rijden;
h. de ontsluiting van het bedrijventerrein voor langzaam verkeer dient tevens rechtstreeks op het Bielzenpad te geschieden;
i. kinderopvang is uitsluitend toegestaan indien zeker is gesteld dat er geen gevaarlijke stoffen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over de rijweg van de toekomstige weg tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg worden vervoerd;
j. binnen de bestemming is maximaal 2.500 m² kinderopvang toegestaan, met dien verstande dat binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - Uit te werken - 1', 'Bedrijventerrein - Uit te werken - 2' en 'Woongebied - Uit te werken' gezamenlijk niet meer dan 2.500 m² kinderopvang is toegestaan;
k. binnen de in lid 13.1 genoemde gronden is het volgende specifieke gebruik uitgesloten:
    1. detailhandel, horeca, zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen;

2. risicovolle inrichtingen, zoals vermeld in artikel 2.2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
3. geluidshinderlijke inrichtingen, zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer en artikel 41 van de Wet geluidhinder;
4. sierteeltgerelateerde bedrijven.

Indien en zolang de uitwerking als bedoeld in 13.2 nog niet onherroepelijk is, mogen op de in lid 13.1bedoelde gronden geen bouwwerken worden gebouwd.

Het bestemmingsplan Stommeerkade Oost voorziet daarmee niet in een directe bouwtitel op de gronden. Er dient eerst een uitwerkingsplan opgesteld en vastgesteld te worden teneinde het voorgenomen bouwplan met woningen publiekrechtelijk mogelijk te maken.

Overgangsrecht
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

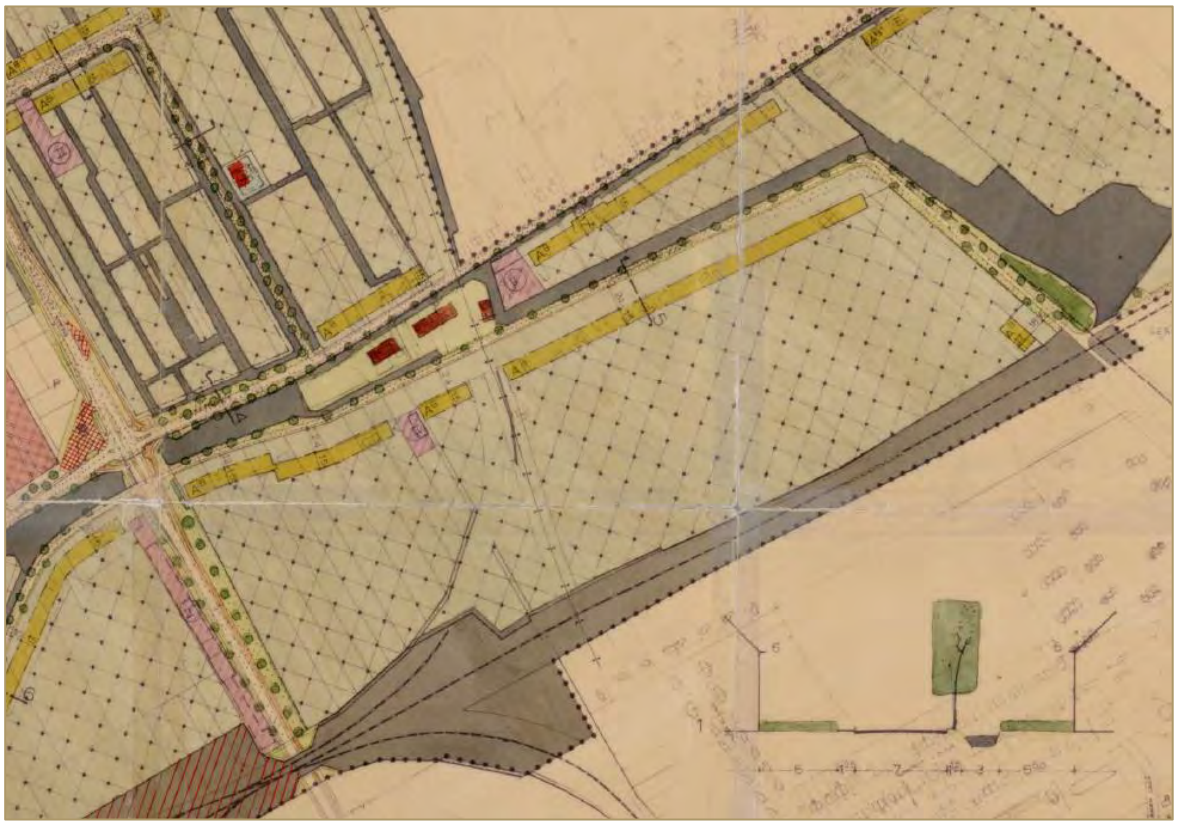
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.3. Voorgaand planologisch regime: bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Gelet op de overgangsrechtelijke bepalingen in het bestemmingsplan Bestemmingsplan Stommeerkade Oost wordt hierna ingegaan op het bestemmingsplan Stommeer Noord 1964.

Bestemmingsplan	
Naam	Stommeer Noord 1964
Status	Onherroepelijk
Datum	3 februari 1965 (vastgesteld)
Gemeente	Aalsmeer
Enkelbestemming	Agrarische Doeleinden IV
Dubbelbestemming	
Aanduiding	PWN Leiding

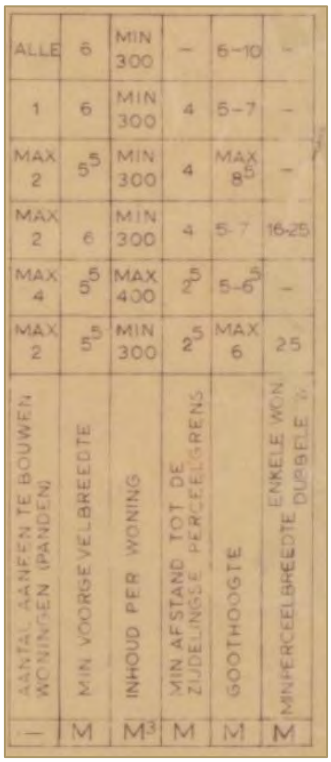
Het figuur hierna toont een uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan Stommeer Noord 1964 ter plaatse van de getaxeerde percelen.



Plankaart bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Hierna wordt het renvooi van het bestemmingsplan getoond.





Renvooi bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

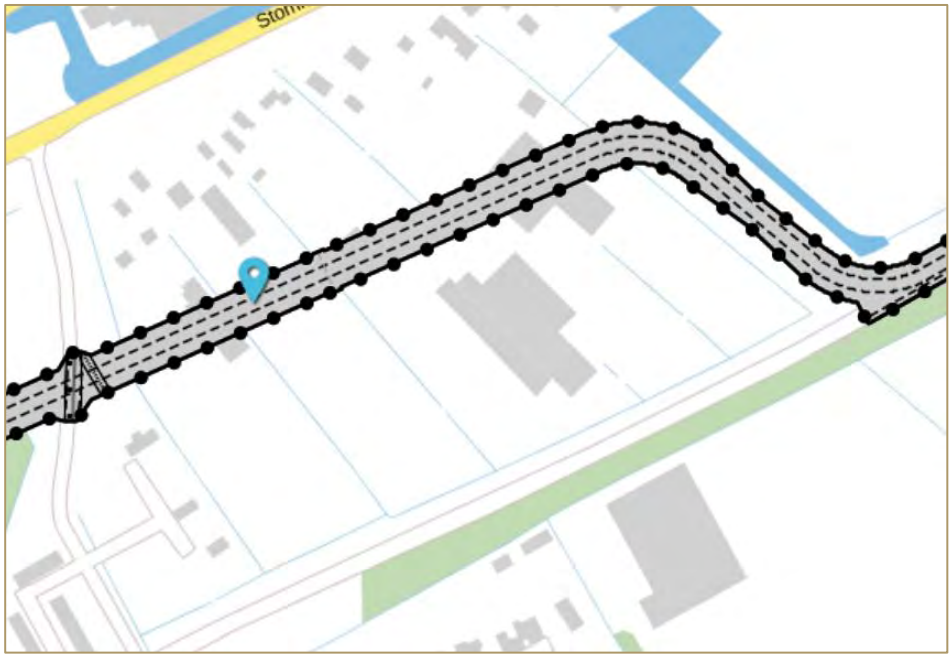
De gronden hebben de bestemming “agrarische doeleinden V”. Op de gronden bestemd voor “agrarische doeleinden V” mogen uitsluitend kassen, ketelhuizen, tuinbouwschuren e.d. met een groothoogte van ten hoogste 4,5 m en een nokhoogte van ten hoogste 7,5 meter boven het aansluitend terrein worden opgericht.

8.4. Voorgaand planologisch regime: bestemmingsplan Noordvork

Het voorgaande planologisch regime wordt mede gevormd door het bestemmingsplan ‘Noordvork’. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Noordvork
Status	Vastgesteld
Datum	22 januari 2009
Gemeente	Aalsmeer
Enkelbestemming	Verkeer
Dubbelbestemming	
Aanduiding	Functieaanduiding weg

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het bestemmingsplan Noordvork voorziet in de realisatie van de ontsluitingsweg die door het plangebied loopt.

8.5. Exploitatieplan Polderzoom fase 2

Ter plaatse geldt het exploitatieplan Polderzoom fase 2. Dit exploitatieplan is vastgesteld op 2 mei 2019 en heeft een onherroepelijke status.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Naar oordeel van taxateurs zijn in het exploitatieplan geen bijzondere zaken opgenomen die van invloed zijn op de waarde van de getaxeerde onroerende zaken.

8.6. Wet voorkeursrecht gemeenten

Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

8.7. Monumentale status

Het kadaster vermeldt geen monumentale status. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen. Gezien de aard van het object wordt ervan uitgegaan dat het niet aan de orde is.

8.8. Beschermd Stadsgezicht

Uit raadpleging van een overzicht met beschermde stads- en dorpsgezichten blijkt dat de locatie niet onder een gebied valt dat is aangewezen als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht (volgens de Erfgoedwet).

8.9. Stikstof

Taxateurs hebben kennis genomen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de PAS van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) en de consequenties die deze uitspraak heeft voor diverse bouwprojecten in Nederland.

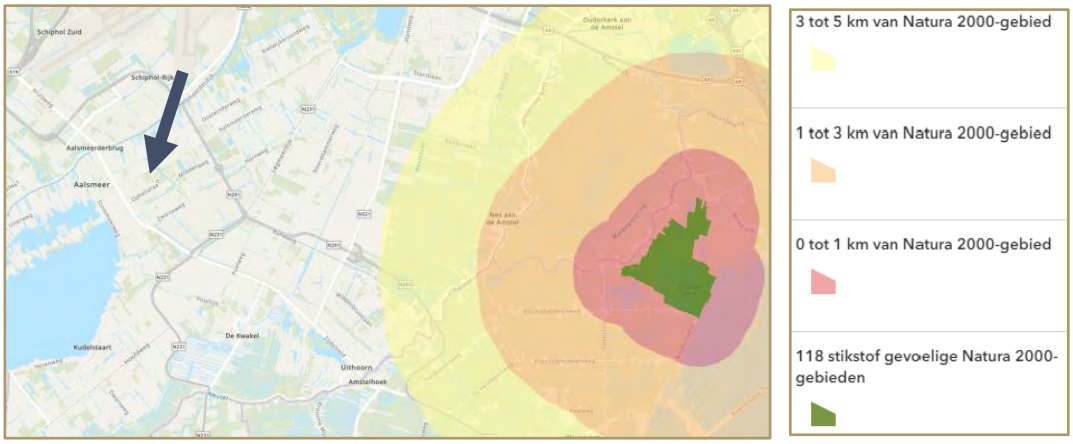
Genoemde uitspraak heeft mogelijk gevolgen voor de ontwikkelingen van de onderhavige locatie. Hierbij moet men denken aan:

- Vertraging (extra rentekosten) doordat er op korte termijn geen vergunning is;
- Vertraging doordat meerdere projecten komen stil te liggen, waarna er na reparatie van de PAS-problematiek meer ook andere projecten in uitvoering worden gebracht;
- Onzekerheid (extra risico, mogelijkheid dat sommige projecten als gevolg van nieuwe regels niet door kunnen gaan);

- Onzekerheid omdat kan worden aangenomen dat de nieuwe regels ook door belanghebbenden aan de rechter zullen worden voorgelegd (er is dus nog geen beproefde oplossing);
- Extra kosten voor te nemen maatregelen;
- Extra kosten voor onderzoek / besluitvorming;
- Extra kosten/stijging bouwkosten indien de reparatie lang op zich laat wachten waardoor de komende tijd (residuele) waarde verder afneemt (aantal verleende omgevingsvergunningen is reeds gedaald) en er na de reparatie een bouwspurt ontstaat waardoor de bouwprijzen mogelijk onder druk komen te staan.

Een koper zal deze factoren per heden in zijn prijsvorming meenemen.

Navolgende figuur toont de Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving van de getaxeerde locatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen (stikstof gevoelig) Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving (invloedsfeer) van de locatie zijn gelegen.



Stikstof gevoelige gebieden, bron: https://rug.maps.arcgis.com.

Met behulp van de Aerius-calculatie dient de aanvrager aan te tonen dat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelijk of kleiner is dan nul. Het gaat daarbij in elk geval om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningbouwprojecten, evenementen, de vestiging van nieuwe bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen en de aanleg van infrastructuur. Voor de bouw van gasloze woningen wordt gekeken naar de bouwfase (verkeer en materieel) en de gebruiksfase (verkeer). De woningen zelf zijn gasloos en stoten daardoor in de gebruiksfase geen stikstof uit.
Door nieuwer materieel te gebruiken (in AERIUS calculator stageklasses die corresponderen met materieel van recentere bouwjaren, die ook minder brandstof gebruiken) is de in de AERIUS berekening opgenomen stikstofdepositie lager en kan worden voldaan aan het vereiste van 0,00 mol/hectare/jaar. Daarnaast vinden innovaties in de bouwwereld plaats:

- Artikel in Bouwwereld: Reductie stikstofuitstoot dankzij filterunit[8]
- Artikel Cobouw: Mourik komt ook met stikstofoplossing: katalysator voor rijdend materieel[9]

8.10. Paraplubestemmingsplan Parkeernormen

In het paraplubestemmingsplan Parkeernormen, vastgesteld op 28 september 2017 en inmiddels onherroepelijk, is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden

[8] https://www.bouwwereld.nl/producten/reductie-stikstofuitstoot-dankzij-filterunit/
[9] https://www.cobouw.nl/bouwbreed/nieuws/2020/03/mourik-komt-ook-met-stikstofoplossing-filter-voor-rijdend-materieel-101282572

en/of functiewijziging van een gebouw of perceel slechts wordt verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

Gemeente Aalsmeer heeft een 'Nota parkeernormen Aalsmeer 2016', vastgesteld in raad van 22 september 2016.

De gemeente baseert hun parkeernormen op de landelijke richtlijnen van het CROW, Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

Wonen

Type	Eenheid	Parkeernorm
Woning groot >140m²	Per woning	2,2
Woning middel 100m²-140m²	Per woning	1,9
Woning klein < 100m²	Per woning	1,5
Kamerverhuur	Per kamer	0,8
Aanleunwoning & serviceflat	Per woning	1,2

Bron: Nota Parkeernormen Aalsmeer.

Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.

8.11. Woonagenda Aalsmeer

In de Woonagenda Aalsmeer 2020 zijn de volgende verhoudingen opgenomen:

- 25% sociaal / goedkoop
- 30% middelduur
- 45% duur / vrije sector

In de woonagenda van de gemeente Aalsmeer zijn de volgende grenzen opgenomen.

	Sociaal/goedkoop	Middelduur	Duur
Huur	‹ € 720 p/m	€ 720 - € 900 p/m	› € 900 p/m
Koop	‹ € 200.000	€ 200.000 - € 363.000*	› € 363.000

** De categorie middelduur wordt opgesplitst in 2 subcategorieën: "middelduur laag" van € 200.000 tot € 290.000 en "middelduur hoog" van € 290.000 tot € 363.000.*

Bron: Woonagenda Aalsmeer.

De tabel hierna toont de actuele prijzen uit de Woonagenda in Aalsmeer.

	Prijspeil 2019 (woonagenda)	Indexering 1-1-2020	Indexering 1-1-2021	Indexering 1-1-2022	Indexering 1-1-2023
CPI (2015 = 100)	104,05	106,16	107,62	110,32	-
Prijsstijging	n.v.t.	2,11%	1,46 %	2,7%	4,3%
Koopwoningen					
Sociaal/goedkoop	< €200.000	< €204.000	< €207.000	< €213.000	< €222.000
Middelduur	€200.000 - €363.000	€204.000 - €371.000	€207.000 - €376.000	€213.000 - €386.000	€222.000 - €403.000
- Middelduur laag	€200.000 - €290.000	€204.000 - €296.000	€207.000 – €300.000	€213.000 – €308.000	€222.000 - €321.000
- Middelduur hoog	€290.000 - €363.000	€296.000 - €371.000	€300.000 - €376.000	€308.000 - €386.000	€321.000 - €403.000
Duur	> €363.000	> €371.000	> €376.000	> €386.000	> €403.000
Huurwoningen					
Sociaal/goedkoop*	< €720 p/m	< €737 p/m	< €752 p/m	< €763 p/m	< €808 p/m
Middelduur	€720 - €900 p/m	€737 - €919 p/m	€752 - €932 p/m	€763 - €957 p/m	€808 - €998 p/m
Duur	> €900 p/m	> €919 p/m	> €932 p/m	> €957 p/m	> €998 p/m

Prijzen woonagenda, bron: Gemeente Aalsmeer.

Prijzen gelden voor geheel 2023.

In het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn deze prijsgrenzen echter niet juridisch verankerd. Derhalve gaan taxateurs ervanuit dat deze prijsgrenzen niet van toepassing zijn.

8.12. Doelgroepenverordening Aalsmeer

In de Doelgroepenverordening van de gemeente Aalsmeer is opgenomen dat voor sociale en middeldure woningen een instandhoudingstermijn geldt van minimaal 20 jaar.

	Huurprijs*	Instandhoudingstermijn	Doelgroep*
Sociaal	Maximaal € 720,42	Minimaal 20 jaar	Huishoudens met een inkomen tot € 38.035 per jaar
Middelduur	Minimaal € 720,42 / maximaal € 900	Minimaal 20 jaar	Huishoudens met een inkomen van € 38.035 tot € 57.053 per jaar

**Prijspeil 2019, wijze van indexeren is vastgelegd in de Doelgroepenverordening Aalsmeer 2019*

Bron: Woonagenda

Voorts geldt dat voor alle nieuw opgeleverde woningen een zelfbewoningplicht van minimaal 5 jaar verplicht is.

8.13. Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 Aalsmeer

De gemeente Aalsmeer hanteert de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen Aalsmeer 2020. Hierin is opgenomen dat locaties een bijdrage doen aan bovenwijkse voorzieningen. De bovenwijkse investeringen worden geïnventariseerd en begroot. In een rekenmodel worden de kosten evenredig toegerekend naar de te verwachten grondexploitaties. De voeding is gebaseerd op een vaste bijdrage per vierkante meter (m²) uitgegeven bouwgrond.

In de Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020 zijn de volgende kosten opgenomen:

	Investering	Kerngebied Aalsmeer
1	ReconstN231	€ 0,49
2	Burgemeester Hoffscholteweg	€ 1,43
3	Molenvlietweg incl. 2 rotondes	€ 0,33
4	Reconstructie Burgemeester Kasteleinweg HOVASZ	€ 1,84
5	Reconstructie Machineweg	€ 3,94
6	Fietspad Bilderdammerweg-Robend	
7	Doortrekken Robend-Hoofdweg	
8	Opwaarderen hoofdfietsroutes (Hornweg,Kudelstaartseweg,Zwarteweg)	€ 1,06
9	Reconstructie Van Cleeffkade-Stationsweg	€ 1,09
10	Reconstructie Zijdstraat	€ 0,46
11	Herinrichting Raadhuisplein	€ 0,74
12	Ontsluiting Weteringstraat-Kasteleinweg	€ 0,78
13	Waterfront	€ 0,67
14	Herinrichting VVA terrein	€ 0,83
15	Fietstunnel MRA-route Legmeerdijk-Loogman-Aalsmeerderweg	€ 0,27
16	Fietstunnel VRA-route Oost-West Schweitzerlaan-Aalsmeerderweg	€ 0,27
	Bijdrage per m²	**€ 14,21**
	Oppervlakte nieuwe ontwikkelingen m²	163.300
	Totaal bijdragen	**€ 2.320.235**

1. Polderzoom fase 1 (De Tuinen)	5. Opheliahof (De Tuinen)	9. Jac. P. Thijsselaan 1a	13. Recreatiewoningen	17. Graaf Willemlaan
2. Polderzoom fase 2 (De Tuinen)	6. Spoorlaan	10. Ophelialaan 230	14. Westeinderhage	18. Oosteindedriehoek
3. Laurierhof (De Tuinen)	7. Roerdomplaan / Meervalstraat	11. Van Cleeffkade	15. Hoofdweg-zuid	19. Nautische voorzieningen
4. Zwarteweg (De Tuinen)	8. VVA terrein	12. Uiterweg 38	16. Herenweg 61-69	

Bron: Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020.

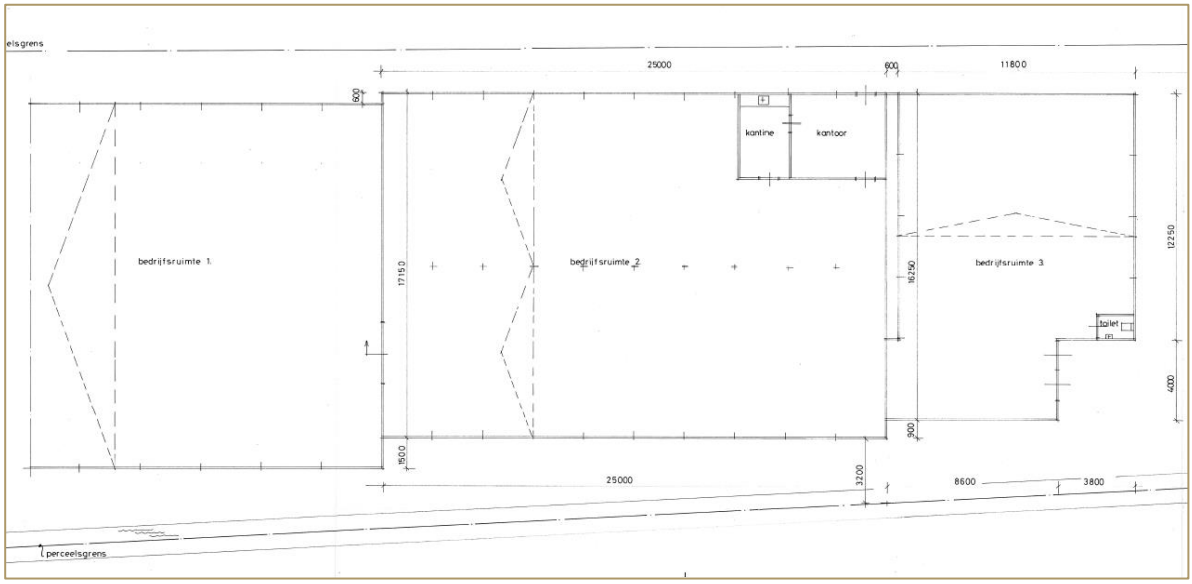
Op basis van de Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 Aalsmeer bedraagt de bijdrage voor de locatie Polderzoom fase II € 14,21 per m².

8.14. Verleende vergunningen Stommeerkade 61 A Aalsmeer

Voor de locatie Stommeerkade 61 A Aalsmeer zijn in het verleden diverse vergunningen verleend. Achtereenvolgens komen de verschillende vergunningen aan bod.

1988

In 1988 is door de gemeente een vergunning verleend voor de realisatie van een drietal bedrijfsruimten. Hierna wordt de tekening getoond.



Tekening bouw drietal bedrijfsruimten, bron: gemeente Aalsmeer

1991

In 1991 is besloten om aan Leon Terlouw Tuinbouwtechnieken BV op grond van artikel 19 WRO vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan “Stommeer-Noord 1964”. Het ging om een vergunning tot uitbreiding van het bestemmingsgebouw.

b e s l u i t e n :

aan Leo Terlouw Tuinbouwtechnieken B.V., voornoemd:
I. met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan "Stommeer-Noord 1964";
II. de gevraagde vergunning te verlenen onder de volgende voorwaarden en nadere eisen:
1. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
2. de bouwvergunning en de daarbij behorende bescheiden moeten te allen tijde op het werk aanwezig zijn en op eerste aanvrage aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven;
3. Met de bouw mag niet worden begonnen voordat bij het Bouw- en woningtoezicht zijn ingediend en goedgekeurd:
- tekeningen en berekeningen van de beton- en staalconstructies;
- tekeningen waarop aangegeven een overzicht van de brandweervoorzieningen.

Tekst vergunning 1991, bron: gemeente Aalsmeer

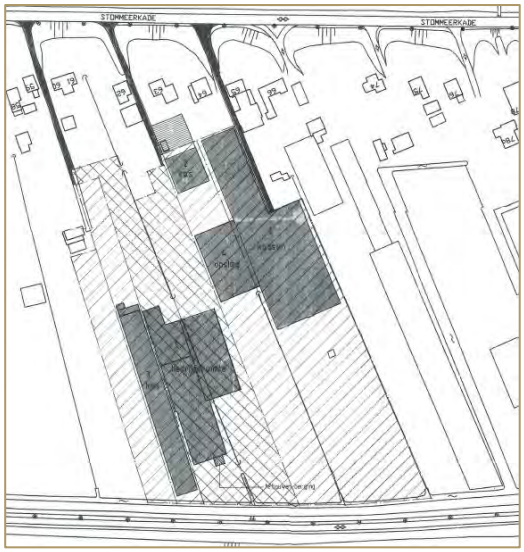
Hierna wordt een foto van de gereedmelding van de bouw getoond.



Gereedmelding, bron: gemeente Aalsmeer

2006

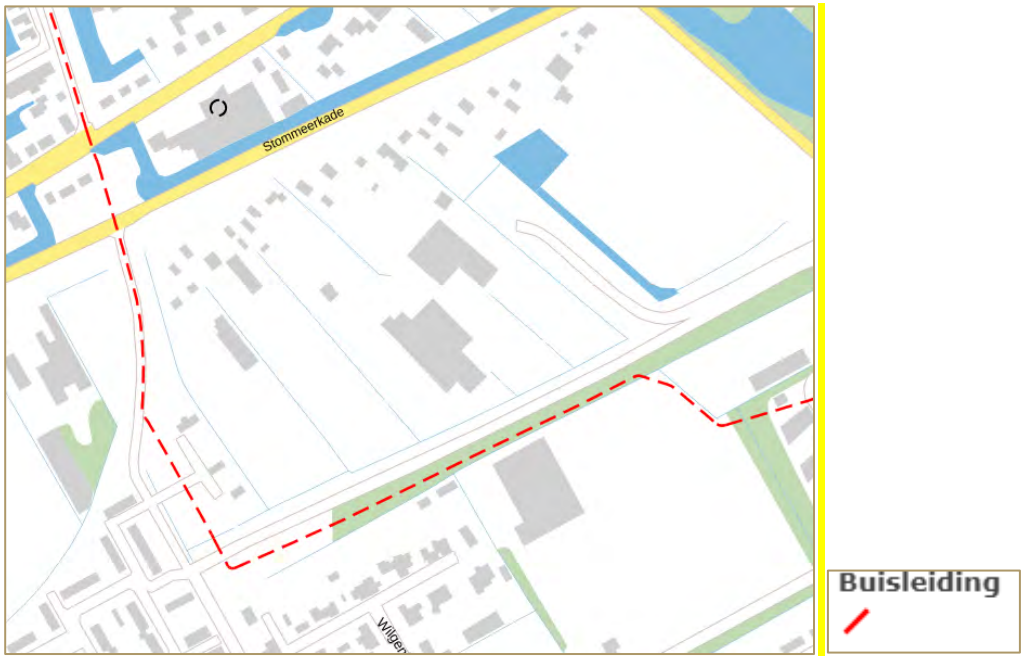
In 2006 is een aanvraag gedaan voor het oprichten van een overdekte opslagruimte op de locatie Stommeerkade 61A.



Aanvraag overdekte opslagruimte locatie Stommeerkade 61A, bron: gemeente Aalsmeer

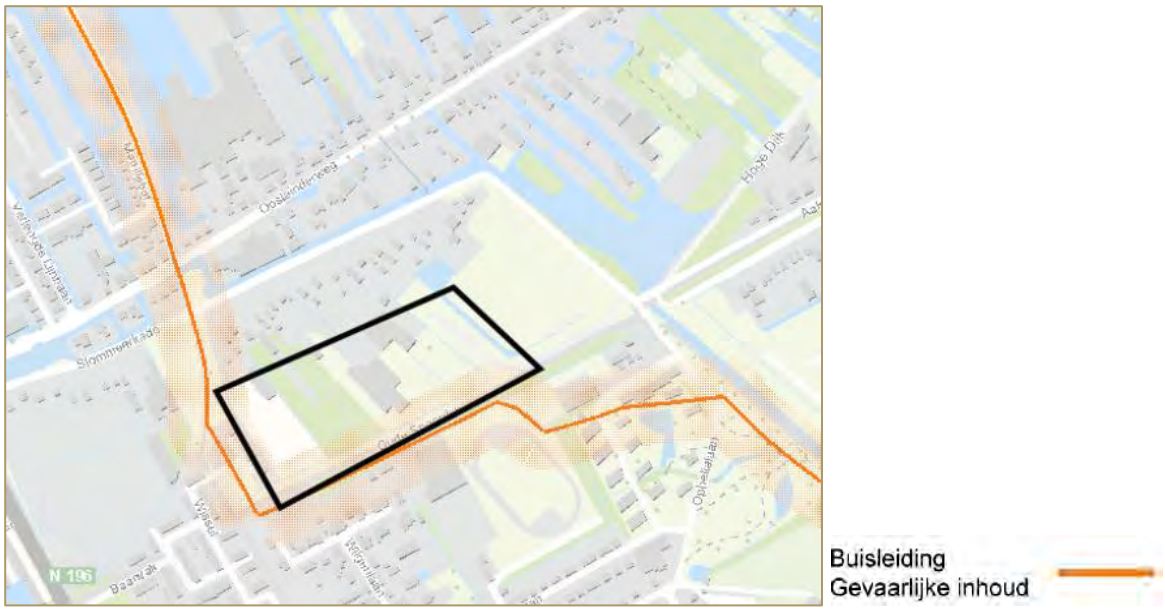
8.15. Gasleiding

Nabij het plangebied loopt een gasleiding. De beheerder is Gasunie Grid Services. Het figuur hierna toont de ligging van de gasleiding.



Gasleiding, bron: www.risicokaart.nl

In het kader van de KLIC melding bij het Kadaster hebben wij ook informatie van Gasunie ontvangen over de ligging van de gasleiding. Het betreft een buisleiding met gevaarlijke inhoud.



Bron: Gasunie Transport Service

9. SWOT-analyse

Bij een SWOT-analyse worden de belangrijkste sterke en zwakke punten van het getaxeerde vastgoed in een markt benoemd, samen met de belangrijkste kansen en bedreigingen.

Sterkte / kansen

- Veel vraag naar nieuwbouwwoningen
- Ligging nabij steden als Amstelveen, Amsterdam en Utrecht en luchthaven Schiphol
- De woningen worden nieuw gebouwd, zijn gasloos en voldoen aan het geldende Bouwbesluit (BENG)

Zwakte / bedreigingen

- Geluidsoverlast vanwege nabijheid luchthaven Schiphol
- Ligging naast een woonwagenstandplaats
- Uitzicht op bedrijfsgebouwen
- Stijgende hypotheekrente
- Daling van de verkoopprijzen
- Komst van een economische recessie
- Geopolitieke spanningen (Rusland / Oekraïne)

10. Macro-economische ontwikkelingen

10.1. Raming maart 2023 (CEP 2023)

De koopkracht blijft dit jaar in doorsnee ongeveer gelijk, en stijgt volgend jaar met 2,0%. Tegelijkertijd neemt de armoede volgend jaar juist toe. Dit blijkt uit de raming van het Centraal Planbureau, het Centraal Economisch Plan 2023 (CEP) die op 9 maart is gepubliceerd.

De energieprijzen zijn de afgelopen maanden sterk gedaald, maar daar staat tegenover dat de inflatie is verbreed naar andere goederen en diensten. De lonen zijn inmiddels wel duidelijk in beweging gekomen. Dit jaar blijft de koopkracht – mede door het steunbeleid – in doorsnee gelijk. Volgend jaar herstelt de koopkracht, maar over de periode 2021-2024 is per saldo nog wel sprake van een daling. De armoede stijgt in 2024 naar 5,8% van de bevolking, doordat conform de huidige beleidsuitgangspunten een aantal tijdelijke inkomensmaatregelen voor de laagste inkomens volgend jaar eindigen.

De Nederlandse economie groeit in 2023 en 2024 met respectievelijk 1,6% en 1,4%, ondanks de inflatie, zwakkere wereldhandel en dalende huizenprijzen. De arbeidsmarkt blijft krap, de werkloosheid loopt slechts licht op tot 4,1% in 2024.

Het EMU-tekort verslechtert dit jaar sterk tot 3,0% bbp, vooral door de extra inkomenssteun om de hogere energieprijzen te compenseren. In 2024 bedraagt het tekort 2,6% bbp. Voor beide jaren is overigens verondersteld dat het de overheid, onder meer door de krapte op de arbeidsmarkt, niet lukt alle begrote middelen te besteden. Voor de middellange termijn gaat het CPB ervan uit dat de overheid dat wel lukt. Samen met de gestaag oplopende rentelasten zorgt dat voor verder verslechterende overheidsfinanciën, zo laat een verkenning tot 2031 zien. Na deze kabinetsperiode wordt het tekort groter dan 3% bbp. De EMU-schuld, in 2023 en 2024 stabiel rond de 50% bbp, zet een stijgend pad in tot 60% bbp in 2031.

We zien herstel van koopkracht nu de inflatie daalt en de loongroei aantrekt. Maar door het wegvallen van tijdelijke overheidssteun stijgt komend jaar het aantal mensen onder de armoedegrens juist weer. Daarnaast zien we ook het overheidstekort de komende jaren verder oplopen.

	2022	2023	2024
Groei houdt stand ondanks energieschok (bbp, groei %)	4,5	1,6	1,4
Arbeidsmarkt blijft krap, werkloosheid loopt licht op (% beroepsbevolking)	3,5	3,9	4,1
Volgend jaar koopkrachtherstel door hogere lonen (mediaan, %*)	-2,7	-0,2	2,0
Armoede neemt alsnog toe doordat tijdelijk beleid wegvalt (% in armoede*)	4,7	4,7	5,8
Overheidsfinanciën verslechteren door extra uitgaven (EMU-saldo, % bbp)	-0,7	-3,0	-2,6

Bron: CPB

11. Marktsituatie en referenties glastuinbouw

11.1. Landelijke ontwikkeling

In 2020 werden glastuinbouwondernemers getroffen door de Corona crisis. Deze crisis leek aanvankelijk grote gevolgen te hebben voor de glastuinbouwsector. Desondanks werd 2020 alsnog een financieel goed jaar voor de ondernemers. Mede vanwege de goede rendementen bleven verplichte verkoper vrijwel uit en namen veel tuinders ook het besluit om te gaan investeren. Mede vanwege de zeer lage rentestanden en zelfs negatieve rentes op spaarrekeningen is er een redelijke vraag ontstaan naar glastuinbouwbedrijven en zeker ook naar grond voor uitbreiding van bedrijven.

De gestegen vraag in combinatie met een relatief beperkt aanbod van glastuinbouwbedrijven en percelen tuinland maakt dat er vanaf eind 2020/begin 2021 sprake is geweest van een prijsstijging van tuinland en van glastuinbouwbedrijven. De grondprijs voor tuinland steeg medio 2021 naar een niveau wat vanaf de grote glastuinbouwcrisis (2009-2015) niet meer gezien is. En ook bij de verkoop van bestaande bedrijven was een duidelijk hogere prijs voor de ondergrond en voor de opstanden waarneembaar dan in de periode 2015-2019.

Voor vrijwel de meeste teelten was 2021 een goed tot uitstekend jaar te noemen. Veel bedrijven sloten ook 2021 af met een stevig positief resultaat.

Sinds de zomer van 2021 zijn de gasprijzen bijzonder sterk gestegen. De gasprijzen stegen tot exorbitante hoogtes. De gasprijzen zijn zo hoog geworden dat hiervoor niet meer rendabel valt te telen in de kassen in Nederland. Echter, een grote groep tuinders had voor die periode langjarige gascontracten afgesloten waardoor zij nog niet te lijden hebben onder de sterk gestegen gasprijzen. Vooral kleinere ondernemers op oudere bedrijven en pachters van oudere bedrijven beschikten niet over dergelijke contracten waardoor begin 2022 een kleine leegstand is te zien in glastuinbouwbedrijven.

Op de lange termijn kunnen deze sterk gestegen gasprijzen grote gevolgen hebben voor de glastuinbouwsector. De lange termijn verwachtingen zijn hierdoor onzeker te noemen.

11.2. Gronden ten behoeve van glastuinbouw

Omdat er vele fiscale gevolgen zijn bij de onderverdeling van een koopsom bij de transactie van een glastuinbouwbedrijf en/of een perceel tuinland is het een goed gebruik dat er in de akte van levering een onderverdeling van de koopsom is terug te vinden.

Hierbij wordt vaak een onderverdeling aangehouden met een koopsom voor:

- de gebonden agrarische ondergrond.
- de bedrijfswoning met directe ondergrond.
- de opstanden en installaties op het betreffende perceel grond danwel bedrijf.

In de regio Aalsmeer / Amstelveen worden grondprijzen gerealiseerd in de volgende ruime bandbreedte:

Reguliere glastuinbouwgebieden	Bandbreedte	
Glastuinbouwgebied	**Min**	**Max**
Aalsmeer (Kudelstaart - De Kwakel)	20	40
Aalsmeer / Amstelveen (nabij veiling)	30	50

Bron: eigen materiaal.

Deze bandbreedte van grondprijzen schommelt van jaar tot jaar waarbij de verschillen tussen de gebieden ongeveer hetzelfde blijven.

11.3. Referenties onbebouwde percelen glastuinbouwgrond

Meerlandenweg 28 Aalsmeer

Op 1 juli 2020 werden gronden ten behoeve van de nieuwbouw van een handelskwekerij geleverd. De verkoper was firma W.H. Bax en zonen en de koper Diton Vastgoed B.V. De koopsom voor de gronden bedroeg € 550.000,-. Het ging om een oppervlakte van 11.425 m². De koopsom komt overeen met € 43,76 per m². Op grond van het bestemmingsplan Legmeerpolder hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw.

11.4. Referenties glastuinbouw

Meerlandenweg 14 Amstelveen

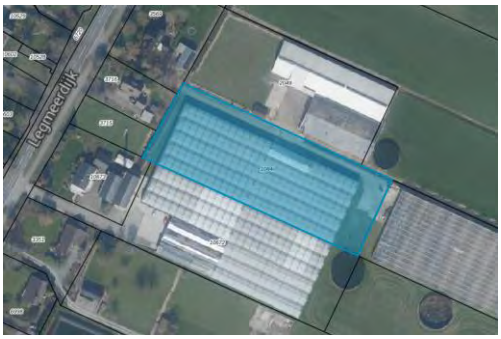
Op 1 september 2020 werd het glastuinbouw (bouwjaar 1995) aan de Meerlandenweg 14 in Amstelveen geleverd. De verkoper was Van Weerdenburg en de koper was BW New Orchids B.V. De koopsom bedroeg € 1.696.000,-. In de leveringsakte is onderscheid gemaakt tussen de ondergrond (31.673 m²) van € 1.108.600,- (€ 35,- per m²), een bouwkavel voor een woning van € 80.000,-, bedrijfsgebouwen (1.582 m²) van € 196.800,- (€ 124,40 per m²), € 25.000,- voor de verwarmihngsinstallatie, € 14.000,- voor de watervoorziening, € 54.000,- voor het teeltsysteem, € 18.500,- voor erfverharding en € 199.100,- aan glasopstanden (20.101 m²). De waarde van de glasopstanden komt overeen met € 9,90 per m². Op grond van het vigerende bestemmingsplan Legmeerpolder hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw.



Bron: Luchtfoto 25 augustus 2019

Legmeerdijk (nabij) 244-b Amstelveen

Op 22 december 2022 werd een perceel grond aan de Legmeerdijk (nabij) 244-b te Amstelveen en kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummer 10844 geleverd. Het perceel heeft een oppervlakte van 6.964 m². De koopsom bedraagt € 125.000,- en komt overeen met € 17,94,- per m².





Bron: www.kadastralekaart.com

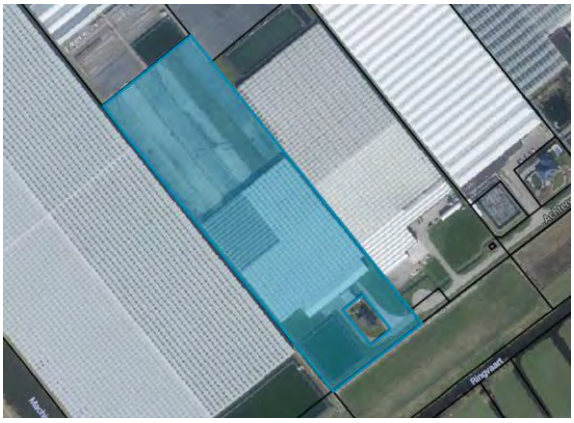
Op grond van het vigerende bestemmingsplan Legmeerpolder hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw.

Achterweg 200 De Kwakel

Op 16 januari 2023 werd een perceel grond met daarop glasopstanden, bedrijfsruimten, klimaatregeling, verwarming, watertechnische installaties plaatselijk bekend Achterweg 200 in De Kwakel en kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie A, perceelnummer 2309 met een oppervlakte van 31.995 m². De verkoper was De Groot / Van Klaren en de koper was Duijninvest B.V.
De koopsom bedroeg € 1.175.000,- en is als volgt opgebouwd:

- Cultuurgrond: € 961.000,-
- Niet-cultuurgrond: € 64.000,-
- (Glas)opstanden en installaties: € 140.000,-
- Roerende zaken: € 10.000,-

De koopsom voor cultuurgrond bedraagt € 30,- per m².
Hierna wordt de locatie getoond.




Bron: www.kadastralekaart.com

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied – Glastuinbouwgebied hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw 1.

Hoofdweg 145 8 Kudelstaart

Op 29 december 2022 werden gronden met daarop glasopstanden, bedrijfsruimte en watertechnische voorzieningen en een containerveld geleverd. Het object is plaatselijk bekend Hoofdweg nabij 149 (ook bekend als Hoofdweg 145 8 De Kwakel) en kadastraal bekend gemeente Uithoorn, sectie A, perceelnummers 1809 (19.365 m²) en 2169 (23.100 m²). De gronden hebben een gezamenlijk oppervlakte van 42.465 m².

De koopsom bedraagt € 1.091.000,- kosten koper en is als volgt opgebouwd:

- Cultuurgrond: € 966.000,-
- Niet-cultuurgrond: € 55.000,-
- Opstallen: € 70.000,-

De koopsom voor de gronden komt overeen met € 24,- per m².



Bron: www.kadastralekaart.com



Bron: Cyclomedia

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied – Glastuinbouwgebied hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw 1.

11.5. Conclusie

Bij de transacties van bestaande glastuinbouwbedrijven varieert de grondwaarde onder de glastuinbouwbedrijven overwegend in een bandbreedte tussen de € 20 en € 50 p/m². Dit komt ook overeen met de transacties van onbebouwd tuinland. De koopsommen per m² glasopstand is afhankelijk van de functionele veroudering van de glasopstanden en laat een gevarieerd beeld zien. Wij schatten de waarde van de ondergrond op € 30,- per m².

12. Marktsituatie en referenties bedrijfsruimtemarkt

12.1. Landelijk

Op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is sprake van grote krapte. De bloei van het Nederlandse bedrijfsleven van de laatste jaren heeft gezorgd voor een grote vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimten. Tegelijkertijd nam het aanbod van beschikbare bedrijfsruimten fors af en is er nauwelijks grond beschikbaar voor nieuwbouwontwikkelingen. Veel bedrijven zien hun uitbreidings- of verhuisplannen niet doorgaan als gevolg van het tekort aan bouwgrond. Dat alles heeft geleid tot een flinke opwaartse druk op huur- en koopprijzen, maar zet ook een rem op de potentiële economische groei in verschillende regio's. De krapte op de markt zal voorlopig aanhouden. Ook omdat de nieuwbouw geremd wordt door hoge kosten van bouwmaterialen en een tekort aan medewerkers in de bouw. De oorlog in Oekraïne, stijgende prijzen en de haperende wereldhandel remmen echter de economische ontwikkeling. Dit raakt ook de vooruitzichten van gebruikers en de eigenaren van bedrijfsgebouwen.

Terugval in kleinere opnames, stijging van grotere deals

Door verschillende grootschalige transacties werd er vorig jaar flink meer bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Gebaseerd op het voortschrijdend jaartotaal in het eerste kwartaal van 2022 lag de opname van bedrijfsruimten in de vrije markt 14% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. De jaaropname kwam uit op 6,77 miljoen m². In de categorie boven 25.000 m² werd 766.000 m² (+117%) meer opgenomen dan in 2021 en in de categorie tussen 10.000 m² en 25.000 m² bedroeg het verschil 340.000 m² (+31%). Maar ook in het segment tussen 5.000 m² en 10.000 m² was veel vraag en steeg de opname met 186.000 m² (+35%). Tot de grootste categorieën behoren met name opnames van logistieke vastgoedobjecten en distributieruimten. De vraag naar deze ruimten bleef hoog door de aanhoudende groei van e-commerce, maar ook door hogere vraag naar opslag als gevolg van de verstoorde goederenketens.

Tekorten op de bedrijfsruimtemarkt komen duidelijk tot uiting in de lage opnamecijfers van kleinere metrages. Het opgenomen metrage van de kleinste oppervlakten tussen 100 en 300 m² daalde in het voorgaande jaar met circa 82.000 m² (-17%). In de oppervlakteklasse tussen 300 en 1.000 m² registreerden we een afname van 188.000 m² (-16%). Ook in de oppervlakteklassen tussen 1.000 en 2.000 m² (-13%) en tussen 2.000 en 5.000 m² (-10%) was een zeer duidelijke afname in de opname te zien. Zoekers komen veelal uit het lokale MKB, maar het beschikbare aanbod van bestaande objecten droogt op en bouwgrond is nauwelijks beschikbaar. De situatie is problematisch, omdat de meeste bedrijven niet naar een andere regio willen verhuizen, aangezien zij afhankelijk zijn van hun medewerkers en de nabijgelegen bedrijvigheid.

De situatie in de koopsector is krapper dan in de huursector. In de markt zijn veel gebruikers, vooral in het MKB, die panden willen kopen voor eigen gebruik vanwege de (nog) lage rente. Gelijktijdig zijn beleggers op zoek naar objecten om in te beleggen. Die vissen dus in dezelfde vijver. Beleggers zijn veelal bereid hogere prijzen te betalen dan gebruikers. Dit heeft als gevolg dat bedrijven die willen kopen voor eigen gebruik, noodgedwongen uitwijken naar een huurobject. In het afgelopen jaar zagen we daarom dat het aantal kooptransacties van gebruikers afnam en er sprake is van een trendbreuk. Van alle opnames was 27% een kooptransactie, tegenover 31% in het hierop voorafgaande jaar. Het historische gemiddelde van het aandeel kooptransacties ligt op 36%. Op basis van vierkante meters is de afname van het aandeel kooptransacties nog groter. Dat is te verklaren door het toenemend aandeel van volumineuze opnames van logistiek vastgoed, die nagenoeg allemaal huurtransacties zijn.

Aanbod in vrije val, nieuw aanbod snel opgenomen door de markt

De gebrekkige doorstroming op de bedrijfsruimtemarkt is grotendeels terug te voeren op een tekort aan beschikbaar aanbod. Het aanbod van bedrijfsruimten op de vrije markt liep in een jaar tijd terug met 3,3 miljoen m² tot 7,63 miljoen m² aan het eind van Q1 2022, oftewel een daling van maar liefst 30%. De fikse afname is deels te verklaren door de grote vraag vanuit de markt.

De belangrijkste verklaring voor het dalende aanbod is dat er steeds minder nieuw aanbod wordt aangemeld. Omdat veel gebruikers geen nieuwe huisvesting kunnen vinden, laten zij geen ruimte achter en komt in beperkte mate aanbod op de markt. Het aanbod dat wel op markt komt, vindt bovendien steeds sneller een nieuwe gebruiker. Dat beeld zien we duidelijk terug in de cijfers. Van al het nieuw aangemelde aanbod in Q4 2021 vond maar liefst 46% binnen drie maanden een koper of huurder. In Q1 2020 was dat nog 23% en sindsdien zien we dat het nieuwe aanbod alsmaar sneller door de markt wordt opgenomen.

Daarnaast zien we een duidelijke afname van beschikbaar aanbod van speculatieve ontwikkelingen, zoals bedrijfsverzamelgebouwen of logistiek vastgoed. Bedrijfsruimte dat op risico wordt ontwikkeld, wordt enerzijds snel opgenomen door de markt. Anderzijds is er terughoudendheid onder ontwikkelaars, die projecten moeilijker rond kunnen rekenen in verband met de stijgende bouwkosten.

Aanbod daalt over volle breedte, groter deel structureel aanbod

In alle oppervlakteklassen was in het afgelopen jaar sprake van een flinke daling in het aanbod. Beschikbare oppervlakten boven de 10.000 m² namen relatief het minst af. Dat komt vooral doordat we tot Q1 2021 een grote toename zagen in het aanbod van grote bedrijfsruimten. Deels gaat het om ontwikkelingen die speculatief zijn gerealiseerd. Sinds Q1 2018 is het beschikbare aanbod in alle oppervlakteklassen tot 10.000 m² minimaal gehalveerd.

Het beschikbare aanbod op de vrije markt wordt bovendien gemiddeld genomen ouder. In het afgelopen jaar zagen we dat het kortlopende aanbod dat een jaar of korter beschikbaar is, afnam met 45%. Dit houdt verband met het zojuist genoemde versnelde tempo waarbij aanbod door de markt wordt opgenomen. Het huidig aanbod is bovendien vaak verouderd en sluit slecht aan bij de eisen van gebruikers. Het structurele aanbod dat drie jaar of langer op de markt is, nam vorig jaar in vierkante meters met slechts 8% af. Het perspectief op een nieuwe gebruiker voor deze objecten is in veel gevallen beperkt, zeker als deze objecten onevenredig grote investeringen vergen of op slechte locaties liggen. In verschillende regio's zien we dat de meest verouderde objecten worden opgekocht om zodoende aan grond te komen voor nieuwe ontwikkelingen.

Nieuwbouwmogelijkheden blijven voorlopig beperkt

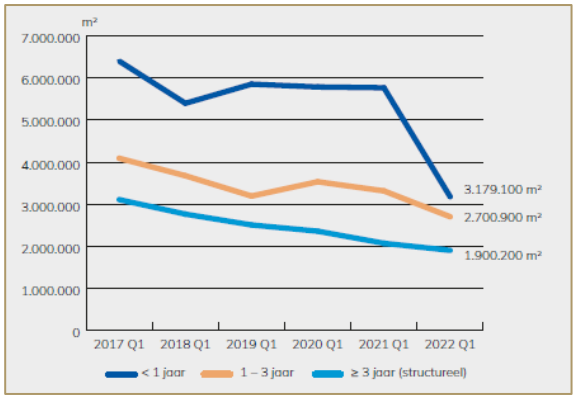
Gebrek aan beschikbare grond is een hoofdoorzaak van de stagnatie in de nieuwbouw van bedrijfsruimte. Lokale overheden stellen de laatste jaren weinig nieuwe grond ter beschikking voor traditionele bedrijvigheid. De tekorten aan grond zijn niet van de een op andere dag op te lossen en vergen in veel gevallen tijd bij overheden (procedures). Daar komt bij dat uitbreiding dikwijls op gespannen voet staat met milieuvraagstukken als stikstof en belangen van omwonenden. Als er grond beschikbaar is, zien we bovendien vaker dat er hoge eisen worden gesteld met betrekking tot maximale milieuklassen of circulariteit. Veel bedrijven willen of kunnen hier nog niet aan voldoen.

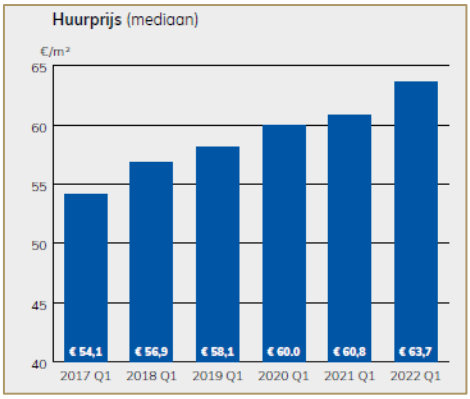
In veel regio's is de focus bovendien sterk gericht op het creëren van woningbouwlocaties. Gemeenten laten voor het realiseren van hun woonopgave veelvuldig hun oog vallen op bedrijventerreinen. Door de herbestemming van bestaande bedrijventerreinen naar woningbouw moeten bedrijven verhuizen en ontstaat binnen gemeenten steeds minder plek voor bedrijfsruimte. Daarbij wordt voorbijgegaan aan het belang van de lokaal aanwezige bedrijvigheid die een belangrijke

functie vervult voor werkgelegenheid en cohesie op lokaal niveau. Daarnaast gaat een tekort aan vestigingsmogelijkheden ten koste van de groeipotentie van een regio.

Ontwikkelingskansen voor bedrijven kunnen deels worden gevonden op bestaande terreinen door middel van intensivering van ruimtegebruik. Dat kan bijvoorbeeld door meerlaagse nieuwbouw of benutting van parkeerterreinen, zeker als dit in combinatie gaat met verduurzamingsmaatregelen. Bedrijventerreinen hebben een groot verduurzamingspotentieel en kunnen een cruciale rol spelen in de energietransitie. Data van het Centraal Bureau voor de Statistiek tonen aan dat bijna de helft van het totale gasgebruik in Nederland en een derde van het elektriciteitsverbruik plaatsvindt op werklocaties. Het huidig kabinet wil daarom vanaf 2025 inzetten op de verplichte plaatsing van zonnepanelen op nieuwbouw van bedrijfsgebouwen met daken met een oppervlakte vanaf 250 m².

Diezelfde energietransitie leidt een capaciteitstekort op het stroomnetwerk en onvoldoende nieuwe aansluitingen. Mede door de stijgende gasprijzen stappen bedrijven versneld over op zonnepanelen voor elektriciteit of een warmtepompsysteem. Of zij willen laadpalen plaatsen. Nieuwe bedrijfspanden krijgen door het capaciteitstekort in veel gevallen geen aansluiting terwijl zij wel van het gas moeten. Gegenereerde stroom van zonnepanelen kan niet terug geleverd worden aan het net door gebrek aan capaciteit. De problematiek van nieuwe aansluitingen op het stroomnetwerk zal naar verwachting voorlopig aanhouden, en vormt hiermee een beperkende factor op zowel nieuwbouw als de broodnodige verduurzamingsslag van bedrijven en hele terreinen.





Bron: NVM

Ook stijgende bouw- en materiaalkosten vormen een groeiend probleem. Bestaande projecten worden weliswaar afgebouwd, maar bij nieuwe ontwikkelingen zijn marktpartijen zeer terughoudend. De stijgende nieuwbouwprijzen worden afgewenteld op de huurder en dat vormt op termijn een risico voor kwetsbare huurders en vastgoedbeleggers.

Prijsstijgingen door oplopende tekorten

In het afgelopen jaar stegen de huurprijzen voor bedrijfsruimten ongekend hard. De mediaan van de gerealiseerde huurprijs per m² lag in de afgelopen twaalf maanden op € 63,7/m². In dezelfde periode van het voorgaande jaar lag het niveau 5% lager op € 60,8 per m². Als we kijken over een langere periode van vijf jaar, dan lag de mediaan 17% lager op € 54,1 per m². Deze ontwikkeling is tekenend voor de oplopende krapte in de markt, die ertoe heeft geleid dat gebruikers bereid zijn fors meer te betalen voor geschikte ruimte. In de regionale verdieping verderop in dit rapport, zien we dat in alle regio's van Nederland een vergelijkbare ontwikkeling is te zien.

Koopprijzen zijn nog harder gestegen en hangen samen met de eerder geschetste ontwikkeling van de vraag naar koopobjecten. Voor courante en moderne bedrijfsruimten is een verdubbeling van de prijzen in de laatste vijf jaar niet ongewoon. De grootste stijging heeft plaats gevonden in de laatste

een à twee jaar. Vanaf die tijd manifesteerde de krapte zich het duidelijkst en droeg de lage rente bij aan een gunstig investeringsklimaat. In algemene zin zien we door de opgelopen bouwkosten een opwaartse druk op de prijsvorming. Ook zijn prijzen gestegen door de investeringen van eigenaren in kwaliteit en duurzaamheid van hun vastgoed. Daarnaast zullen de opgelopen energieprijzen doorwerken in hogere huisvestingskosten voor gebruikers. Zo lang er krapte heerst, is de verwachting dat gebruikers de hogere prijzen blijven betalen.

Beleggingen populair, maar risico's nemen toe

Beleggen in bedrijfsruimte geniet veel interesse van een verscheidenheid aan partijen. In de periode die achter ons ligt heeft de grote hoeveelheid kapitaal in de markt in combinatie met de lage rente zijn weg gevonden naar bedrijfsruimten. Die heeft zich grotendeels gericht op grootschalige logistieke centra waar met name internationale beleggers actief zijn. Ook richtte deze zich op andere typen bedrijfsruimten waarin beleggers mogelijkheden zagen om rendement te behalen. Veel kleinere beleggers kwamen door de restricties op de woningmarkt uit bij kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed als alternatief. In dit segment is vooral in het afgelopen jaar veel geld belegd en zijn forse prijzen betaald.

Door de snelle daling van de aanvangsrendementen in de afgelopen jaren bestaat de kans dat objecten zijn aangekocht voor prijzen die niet in verhouding staan tot de risico's. Dat kan zich uiten in gebieden buiten de economische kernregio's waar de kans op leegstand groter is. Een voorbeeld zijn de bedrijfsverzamelgebouwen. Datzelfde geldt voor logistiek vastgoed buiten de logistieke kernzones van Nederland of bestaande objecten die lastig zijn aan te passen aan de snel veranderende wensen met betrekking tot gebruik en duurzaamheid.

De risico's worden weliswaar gedempt doordat veel eigen geld is ingebracht in de laatste jaren. Beleggers met een grotere component financiering lopen echter hogere risico's. Voor verschillende objecten en locaties is vanwege de enorme investeringsdruk en goedkope financiering wellicht te veel betaald. De lage aanvangsrendementen moeten dan goed gemaakt worden door huurgroei. Die is echter niet overal te verwachten op de langere termijn. Bovendien werken de oplopende risico's in de economie door op de vastgoedmarkt en dat raakt het sentiment bij beleggers.

Voorlopig zal het risico in veel (stedelijke) gebieden lager blijven door forse tekorten en de aanhoudende vraag naar stadsdistributie. Door de stijgende rente ontstaat bovendien druk op prijsvorming. Beleggers die afhankelijk zijn van veel financiering zullen minder willen betalen. De druk om te beleggen blijft voorlopig aanwezig in het grootschalige segment waarin grote beleggers actief zijn die vanwege de samenstelling van hun portefeuille interesse houden in langjarig verhuurd vastgoed met een laag risicoprofiel.

Vooruitzichten ongewis

De vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt worden vooralsnog bepaald door de grote tekorten op de markt. Nieuwbouw komt voorlopig niet op gang en zo lang er geen nieuwe bouwgrond beschikbaar komt blijft dit realiteit en zullen veel ondernemingen geen nieuwe huisvesting vinden. Huurprijsstijgingen blijven reëel zolang de vraag naar bedrijfsruimte hoger is dan het beschikbare aanbod. Door de stijgende rente ontstaat er wel minder financieringsruimte en terughoudendheid onder beleggers, wat enige verlichting kan geven op de koopprijzen. Veel bedrijven staan er echter bedrijfseconomisch zeer goed voor en blijven zoeken naar mogelijkheden om hun processen te faciliteren in zowel hun bestaande als eventueel nieuwe huisvesting.

Risico's kunnen we vooral verwachten vanuit de economie en het effect hiervan op het bedrijfsleven. Veel MKB'ers beginnen in 2022 met het terugbetalen van coronasteun en uitgestelde belastingen. Daarnaast worden bedrijven geraakt door de stijgende kosten van energie en grondstoffen en hebben

ze te maken met personeelstekorten. De stagnerende economische groei en hoge inflatie kunnen bovendien leiden tot minder bestedingen, ook van e-commerce. Dat zet de vooruitzichten voor het MKB verder onder druk en daarmee ook de vraag naar bedrijfsruimte. Door verstoorde (mondiale) goederenketens groeit de behoefte bij bedrijven om minder afhankelijk te zijn van leveringen van grote afstand uit bijvoorbeeld Azië. Hierdoor groeit de vraag naar opslag van voorraden. De zogenaamde 'reshoring' van productie is nog niet aan de orde. Grote verschillen in kosten en de huidige personeelstekorten in West-Europa bemoeilijken dit.

12.2. Provincie Noord-Holland

De structuur en dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Noord-Holland is zeer gevarieerd. Naast de overwegend lokale bedrijvigheid in de kleinere kernen zijn er ook veel grootschalige bedrijven die mondiaal actief zijn. Stedelijke distributie speelt een grote rol vanwege de omvangrijke vraag van consumenten in steden als Amsterdam en Haarlem. In het afgelopen jaar lag de opname op een laag niveau. Het aanbodniveau is met bijna 1 miljoen m² nog wel omvangrijk, maar sluit voor een deel niet aan bij de huidige vraag. Grond is schaars en de aanwezige bedrijventerreinen rond de steden staan onder druk van woonfuncties.

Ontwikkelingen aan de vraagzijde

Met een opname van ruim 651.000 m² aan bedrijfsruimte beleefde Noord-Holland een mager jaar. Ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar daalde het volume met 13%. Het lagere niveau zien we terug in bijna alle oppervlaktecategorieën. De belangrijkste verklaring hiervoor is het tekort aan geschikt aanbod. Voor veel bedrijven in Noord-Holland die nieuwe huisvesting zoeken, is het beschikbare aanbod niet geschikt. Beschikbare grond is zeer schaars. Alleen in de opnameklasse tussen 5.000 tot 10.000 m² groeide het volume. In deze groep bevinden zich verschillende transacties in de regio Schiphol (Haarlemmermeer) gericht op internationale logistiek.

De internationale handel viel kort terug na de Corona-uitbraak, maar heeft zich snel hersteld. De totale opname in de gemeente Haarlemmermeer kwam vorig jaar uit op 159.900 m² en was in lijn met het historisch gemiddelde. Op Schiphol Trade Park in Hoofddorp werden vier logistieke opnames voor nieuwbouw gesloten met een totaal van 36.500 m². In buurgemeente Aalsmeer was de opname met ruim 50.000 m² bovengemiddeld en werden meerdere aan sierteelt gerelateerde opnames geregistreerd.

De opname in Amsterdam viel ruim 20.000 m² terug ten opzichte van het historisch gemiddelde. Op Business Park Amsterdam Osdorp werd een tweetal opnames (o.a. Brocacef) geregistreerd van in totaal ruim 34.000 m² nieuwbouw. De overige opnames in de hoofdstad vonden nagenoeg allemaal plaats in bestaande objecten. In de stad is een groot tekort aan geschikt aanbod. De gemeente wil bovendien veel bedrijfsgronden herbestemmen naar woonfuncties, wat op termijn de markt verder verkrapt en waardoor bedrijven moeten verplaatsen. Haarlem biedt echter nauwelijks vestigingsmogelijkheden voor zoekende bedrijven. Het opnameniveau zakte vorig jaar weg tot 13.100 m². Opmerkelijk veel opnames waren kleinschalig en vonden bijvoorbeeld plaats in bedrijfsverzamelgebouwen.

Zaanstad is al jarenlang een overloopbestemming voor Amsterdamse bedrijven. Ook vorig jaar was er veel vraagdynamiek, wat leidde tot een opname van 62.600 m². Een grote opname kwam van Picnic, dat vanuit een distributiecentrum van ruim 23.000 m² delen van Noord-Holland gaat bedienen. De regio Alkmaar kijkt terug op een teleurstellend jaar wat de vraag betreft. In zowel de gemeente Alkmaar als het aangrenzende Heerhugowaard, was het opnamevolume laag. In beide gemeenten daalde het aantal opnames ten opzichte van voorgaande jaren, maar sprong ook het ontbreken van grotere transacties in het oog. Hoorn had een soortgelijke ontwikkeling, al viel de totale opname minder hard terug.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Ondanks de terugval in de vraag nam het beschikbare aanbod in Noord-Holland flink af. Het aanbodniveau daalde in een jaar tijd met 26% tot 964.200 m². Het aanbod in Amsterdam halveerde bijna in een jaar tijd en vergootte de schaarste die bedrijven ervaren. Ook in Zaanstad nam het aanbod af, met als gevolg dat bedrijven in de regio Amsterdam steeds minder keuzemogelijkheden hebben. Het aanbodvolume in vierkante meters in de Haarlemmermeer bleef gelijk. Toch daalde het aantal objecten in aanbod. In de gemeente kwamen enkele grote objecten op de markt, waaronder het in aanbouw genomen object “Hello World” van bijna 47.000 m² op Schiphol Trade Park. De situatie in Aalsmeer is vergelijkbaar. Begin 2022 steeg het aanbod doordat twee nieuwbouwobjecten van gezamenlijk 38.000 m² op de markt kwamen. Het aanbod in Alkmaar en Heerhugowaard steeg licht. Dat neemt niet weg dat ook in deze regio krapte wordt ervaren. Zo zijn verschillende bedrijven in Alkmaar de laatste jaren verplaatst naar bedrijventerrein Beverkoog als gevolg van herbestemming van bedrijventerreinen naar woonfuncties. Inmiddels is de beschikbare grond op Beverkoog nagenoeg uitgegeven. Nadat het aanbod in een jaar tijd slonk naar 5.400 m², is in Hoorn bijna geen aanbod van bedrijfsruimten in bestaande objecten te vinden. Ook in het overige deel van de provincie zagen we een forse afname van het aanbod. In een jaar tijd kromp het aanbod met circa 200.000 m² tot 238.900 m².

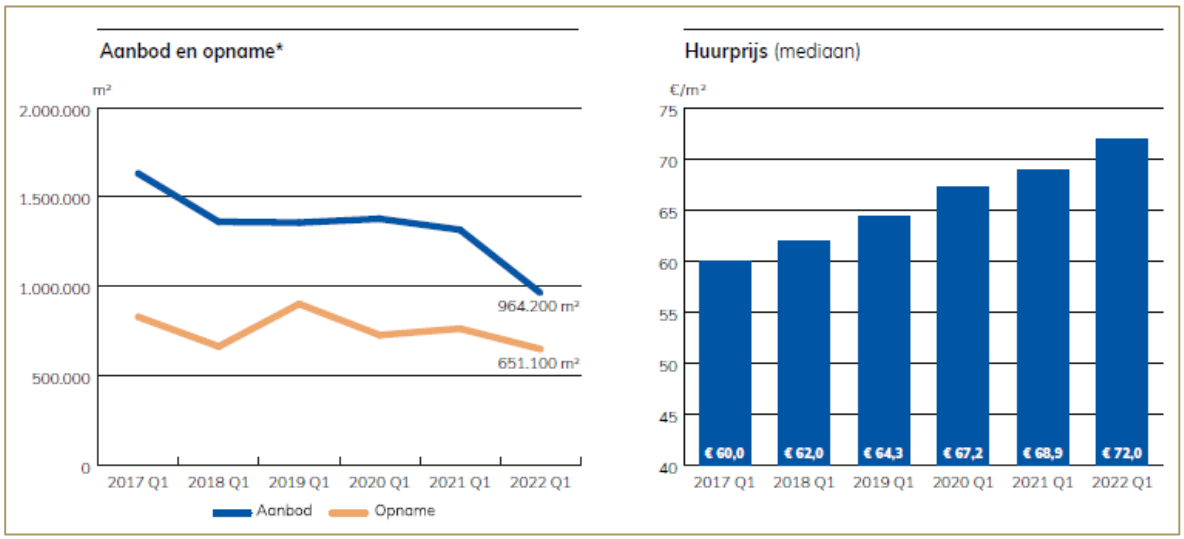
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Noord-Holland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Haarlemmermeer	162.900	159.900	368.500	368.500
Amsterdam	159.400	137.400	315.500	164.200
Zaanstad	57.200	62.600	81.500	66.600
Aalsmeer	30.200	50.100	27.800	63.800
Hoorn	25.100	20.300	25.100	5.400
Alkmaar	38.400	13.900	14.000	21.200
Haarlem	20.500	13.100	35.500	22.600
Heerhugowaard	34.700	10.500	11.000	13.200
Overig Noord-Holland	250.300	192.600	438.300	238.900

Bron: NVM

Prijsontwikkeling

Door het steeds schaarser worden van geschikte bedrijfsruimten in grote delen van de provincie, zijn de prijzen de laatste jaren hard gestegen. De mediaan van de gerealiseerde huurprijzen kwam vorig jaar uit op € 72,-/m². De hoogste huurprijzen liggen rond Schiphol. Ook in Amsterdam zijn gebruikers bereid steeds meer te betalen vanwege de grote krapte. Koopprijzen zijn nog harder gestegen, mede doordat veel beleggers in de stedelijke gebieden diep in de buidel hebben getast om objecten te bemachtigen voor verhuur. De hoge investeringssommen werken vervolgens door in hogere huren.



Bron: NVM

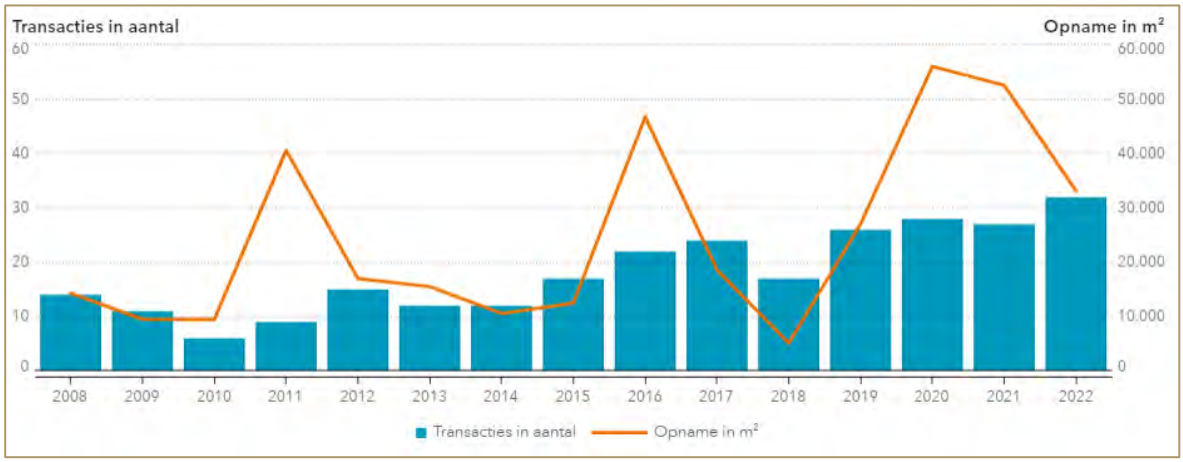
12.3. Gemeente Aalsmeer

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van het aanbod van bedrijfsruimte in de gemeente Aalsmeer. In 2023 werden 50 objecten aangeboden met een gezamenlijk oppervlakte van 50.000 m².



Bron: NVM

Het figuur Hierna toont de opname van bedrijfsruimte in de gemeente Aalsmeer. In 2022 ging het om 32 transacties met een volume van 33.000 m².



Bron: NVM

12.4. Referenties

Huur

Rietwijkeroordweg 52 1432 JG Aalsmeer
Datum: 1 mei 2022
Duur huurovereenkomst: 120 maanden
• Unit 1: circa 4.760 m² bedrijfsruimte (6 kappen van ca. 793 m²)
• Unit 2: circa 5.120 m² bedrijfsruimte (4 kappen van ca. 1.280 m²)
• Totaal: circa 9.880 m² v.v.o. op de begane grond

Huurprijs:
• Bedrijfsruimte: € 55,00,- per m² per jaar
• Kantine-/loodskantoor: nader overeen te komen
• Parkeren personenauto's: € 350,- per plaats per jaar
• Parkeren vrachtauto's: in overleg





Bron: NVM

Zwarteweg 95 Aalsmeer
Datum: 1 mei 2023
Duur huurovereenkomst: 12 maanden
Oppervlakte: 392 m², waarvan 40 m² kantoor
Bouwjaar: 1960

Omschrijving: Inpandige functionele opslagruimte met kantoor/showroom in een bedrijfshal. De ruimte is verwarmd met heaters en c.v. Laden en lossen kan inpandig.
Tranactieprijs: € 60,- p.m² p.j., totaal € 23.520,-




Bron: NVM

Schinkeldijkje 10 15 Aalsmeer
Transactiedatum: 1 januari 2023
Duur overeenkomst: 12 maanden
Oppervlakte: 71 m²
2 parkeerplaatsen voor de deur
Bouwjaar: 2002
Huurprijs: € 620,- per maand, € 7.440,- per jaar.
Huurprijs per m² VVO per jaar: € 105,-




Bron: NVM

Mr. Jac. Takkade 3 X Aalsmeer
Transactiedatum: 1 maart 2023
Duur overeenkomst: 24 maanden
Transactiehuurprijs: € 54,40 p.m² p.j., totaal € 20.400,- per jaar
Bouwperiode: 1981-1990
Oppervlakte: 375 m² v.v.o. bedrijfsruimte op de begane grond (inclusief kantoorunit).
Omschrijving: Multifunctionele bedrijfshal van circa 375 m² op een kleinschalig bedrijfsverzamelterrein




Bron: NVM

Noorddammerweg 68 De Kwakel
Transactiedatum: 14 februari 2023
Duur huurovereenkomst: 4 maanden
Transactiehuurprijs: € 35,- per m² VVO per jaar, totaal € 21.000,- per jar
Oppervlakte: 600 m²
Bouwjaar: 1975




Bron: NVM

Hoofdweg 6 De Kwakel
Transactiedatum: 1 februari 2023
Transactieprijs: € 50,- per m² VVO per jaar, € 26.000,- per jaar
Oppervlakte: 520 m² VVO
Bouwperiode: 1981-1990




Bron: NVM

Koop

Turfstekerstraat 51 1431 GD Aalsmeer
Transactiedatum: 27 juli 2021
Oppervlakte: ca. 4.124 m² VVO, bestaande uit:

- Kantoor/kleedruimte ca. 840 m²
- Opslag/productieruimte ca. 3.116 m²
- Kelder ca. 168 m²

Koopsom: € 1.925.000,-
Koopsom per m² VVO: € 467,-
Omschrijving: Een productie- c.q. bedrijfspand met diverse voorzieningen met een totale oppervlakte van 4.100 m² gelegen op bedrijfsterrein Hornmeer nabij Bloemenveiling FloraHolland




Bron: NVM

Hoofdweg 4 De Kwakel
Transactiedatum: 1 april 2022
Vraagprijs: € 950.000,-
Transactieprijs: € 851.070,-
Oppervlakte: 1.360 m² BVO

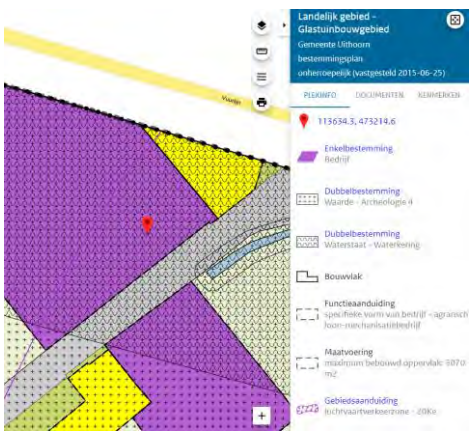
- Gebouw 1: ca. 530 m² loodsruimte (links/zuidwest)
- Gebouw 2: ca. 680 m² loodsruimte (rechts/noordoost)
- Gebouw 3: ca. 150 m² opslagruimte (achter/noordwest)
- Totaal: ca. 1.360 m² b.v.o.

Koopsom per m² BVO: € 625,-
Perceeloppervlakte: 2.785 m²
Bouwperiode: 1960-1970
Energielabel: G

Omschrijving: Het betreft twee geschakelde loodsen met veel lichtinval en een vrijstaande opslagruimte die tezamen gerenoveerd en/of herontwikkeld kunnen worden.
Koper: P. Kruit Holding B.V.




Bron: NVM

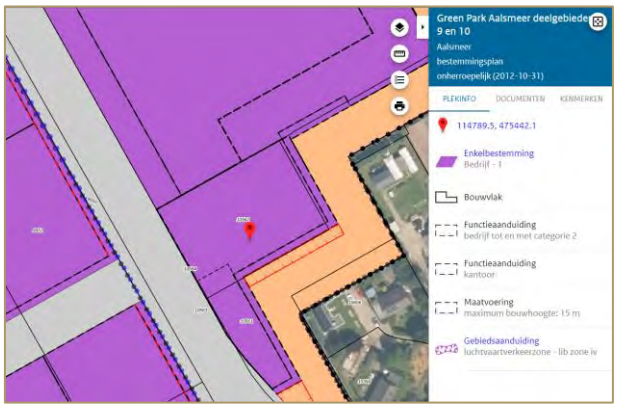
Bron: www.kadastralekaart.com **Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl**

Bouwrijpe gronden

<u>Nabij Japanlaan 17 Aalsmeer</u>
De gemeente Aalsmeer verkocht -middels een A-B-C constructie op 31 december 2021 gronden aan JoiN B.V. De indexeerde koopsom bedroeg € 622.434,14 exclusief BTW. Hierna wordt het perceel getoond. Het gaat om het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie B, perceelnummers 10562 en 10564 (ged.). De percelen hebben een oppervlakte van 2.513 m². De geïndexeerde koopsom komt overeen met € 247,69 per m².



Bron: www.kadastralekaart.com



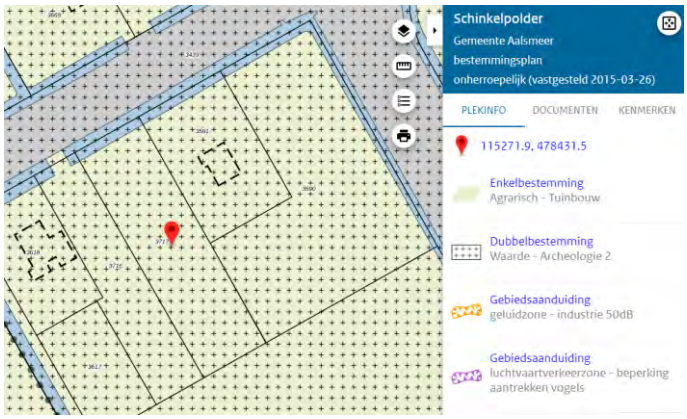
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Naast Rietwijkeroordweg 30 Aalsmeer

Het perceel naast Rietwijkeroordeweg 30 in Aalsmeer werd op 30 juli 2021 verkocht aan HSI Holding B.V. voor € 250,- per m². Op grond van het vigerende bestemmingsplan Schinkelpolder zijn de gronden bestemd als Agrarisch – Tuinbouw. Koper wil het verkochte gebruiken voor de bouw van een bedrijfsruimte met uitrit.



Bron: www.kadastralekaart.com



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Nabij Braziliëlaan 4 Aalsmeer

De gronden kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie B, perceelnummers 10225 en 10227 zijn op 12 maart 2021 verkocht voor € 245,70 per m². De gronden zijn via een A-B-C constructie verkocht aan Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V. ten behoeve van de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw.



Bron: www.kadastralekaart.com.



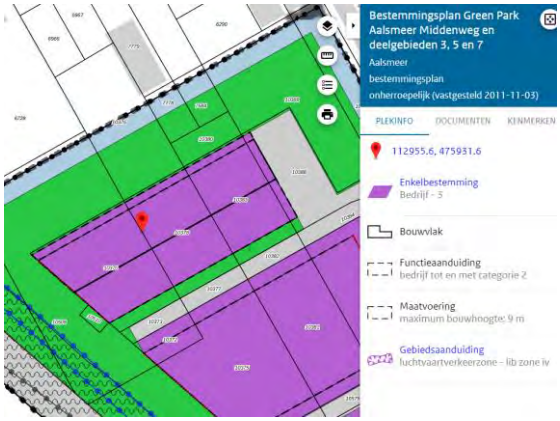
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Zuid-Afrikaweg 3 D t/m 3 N Aalsmeer

Op 31 mei 2021 verkocht de gemeente Aalsmeer (via Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V.) bouwrijpe grond aan Heembouw Ontwikkeling Bedrijfsruimten B.V. De koopovereenkomst dateert van 21 oktober 2020. De koopsom bedroeg € 1.085.503,63. De gronden hebben een oppervlakte van 4418 m². De koopsom bedraagt € 245,- per m².



Bron: www.kadastralekaart.com.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Burgemeester Hoffscholteweg 4 Aalsmeer

Op 15 februari 2022 werd een kavel bouwrijpe gronden bestemd voor de bouw van een bedrijfsunit aan de Burgemeester Hoffscholteweg Aalsmeer (kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 7826 ter grootte van 1.400 m²) verkocht. Verkoper was Parkmeer B.V. en koper was Misterd Beheer B.V. De koopsom bedroeg € 385.000,- exclusief BTW. Dit komt overeen met € 275,- exclusief BTW per m².



Bron: www.kadastralekaart.com.

12.5. Huidig aanbod

Huur

Hornweg 101 Aalsmeer

Aangeboden sinds: 28 oktober 2022
Vraaghuurprijs€ 39,07 p.m² p.j.
Oppervlakten en vraaghuurprijs:

- Hal 1: 430 m², € 2.850,- per maand (€ 34.200,- per jaar), € 56,- per m² VVO per jaar
- Hal 2: 294 m², € 1.400,- per maand (€ 16.800,- per jaar), € 57,- per m² VVO per jaar




Bron: NVM

<u>Aalsmeerderweg 285 K Aalsmeer</u>
Aangeboden sinds: 28 april 2023
Oppervlakte: 650 m² VVO
Vraaghuurprijs: € 3.250,- per maand (€ 39.000,- per jaar), € 60,- per m² VVO per jaar.
Bestemming: 'Bedrijf – Verzamelterrein' tot en met categorie 2 conform bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost'.





Bron: NVM

<u>Aalsmeerderweg 396 Aalsmeer</u>
Aangeboden sinds:
Oppervlakte: 3.211 m² bedrijfsruimte + 1.029 m² buitenruimte
Huurprijs€ 65,- p.m² p.j., totaal € 208.715,- per jaar




Bron: NVM

Koop

Turfstekerstraat 33 Aalsmeer
Aangeboden sinds: 10 mei 2023
Vraagprijs: € 745.000,- k.k.
Oppervlakte: 681 m² m² VVO bedrijfsruimte en 30 m² kantoorruimte.
Vraagprijs per m²: € 1.047,-





Bron: NVM

13. Waardering gebruikswaarden

13.1. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6637

Foto / luchtfoto

Hierna worden enkele foto's van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6637 getoond. Op het object is een vervallen kas aanwezig, waarvan enkel het geraamte nog staat.







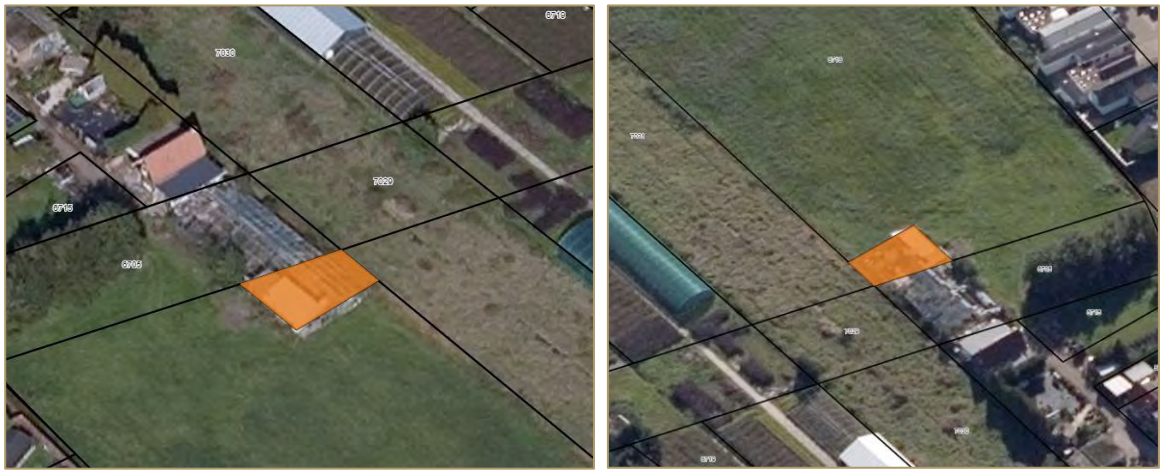






Foto's, bron: eigen materiaal

De foto's hierna tonen enkele luchtfoto's van het kadastrale perceel.



Luchtfoto's, bron: cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie van het perceel getoond. Het perceel heeft een oppervlakte van 185 m².



Kadastrale gegevens, bron: www.kadastralekaart.com

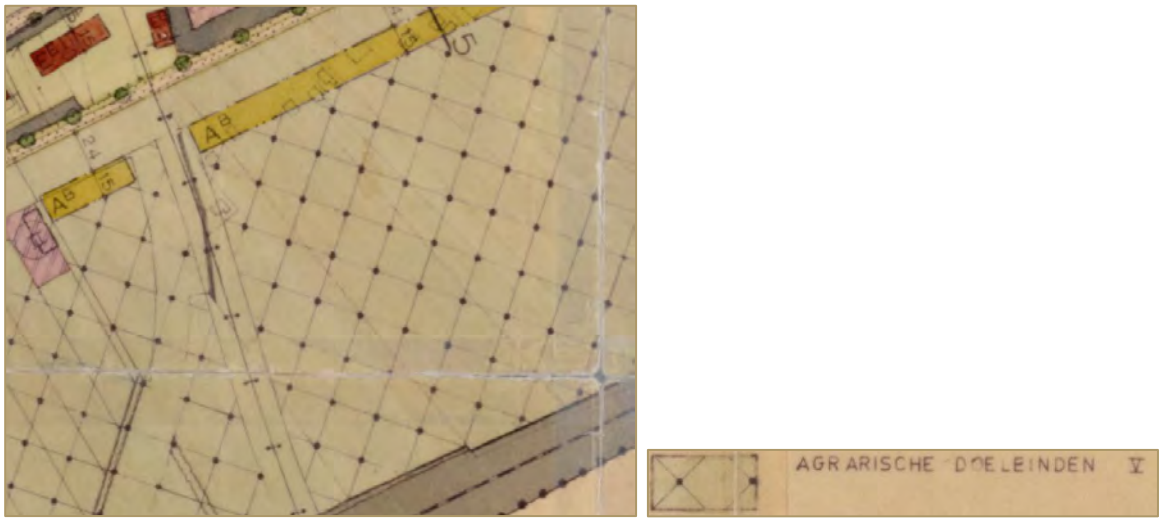
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt.



Gedeelte perceel 6637

Bestemming

Op grond van het bestemmingsplan Stommeer Noord 1964 hebben de gronden de bestemming “agrarische doeleinden V”. Op de gronden bestemd voor “agrarische doeleinden V” mogen uitsluitend kassen, ketelhuizen, tuinbouwschuren e.d. met een groothoogte van ten hoogste 4,5 m en een nokhoogte van ten hoogste 7,5 meter boven het aansluitend terrein worden opgericht.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. De bebouwing in de vorm van een vervallen kas heeft naar oordeel van taxateurs geen waarde. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.2. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6638 (ged.)

Het getaxeerde betreft een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6638.

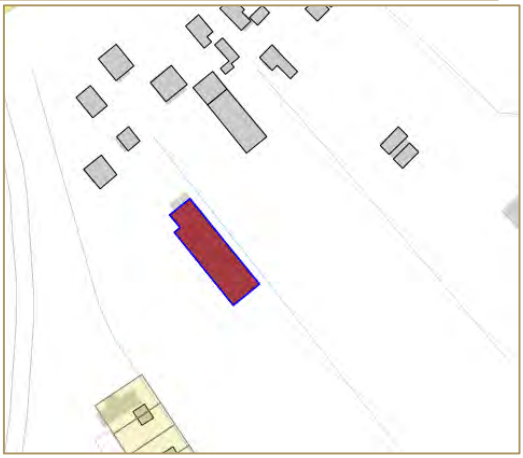
Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele foto's van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6637 getoond. Het opstal dat op de gronden aanwezig is, staat opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), waaruit het bouwjaar 1950 blijkt.









Foto, bron: eigen materiaal **Bron: BAG-viewer**

Hierna wordt een luchtfoto getoond, waarin het perceel wordt aangeduid.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)

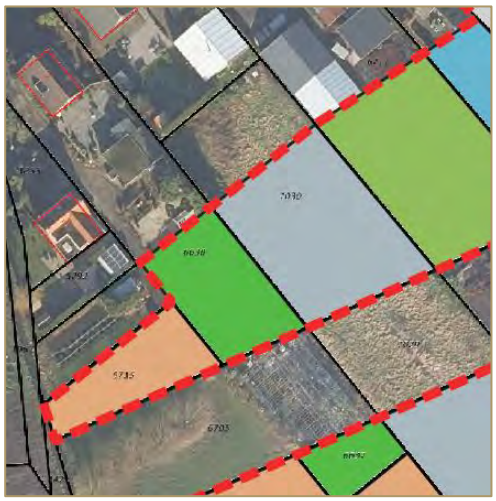
Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond. Het getaxeerde betreft een deel van het perceel.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Het getaxeerde betreft het volgende deel van het perceel:

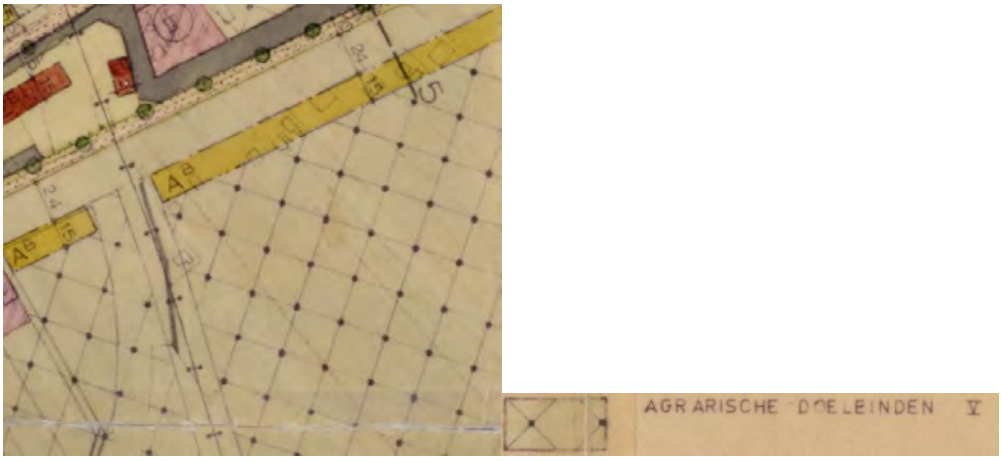


Gedeelte perceel 6638

De gronden hebben een oppervlakte van 461 m².

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

De gronden zijn bebouwd met een garage. De garage is opgetrokken uit baksteen en heeft een met pannen gedekt zadeldak. Taxateurs kennen een waarde aan de gronden en opstallen toe van € 135.000,-. Dit komt overeen met € 293,- kosten koper per m².



Foto, bron: eigen materiaal

13.3. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6717 (ged.)

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele foto's van de locatie getoond.







Foto's, bron: eigen materiaal

De luchtfoto hierna toont het kadastrale perceel.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)





Luchtfoto's, bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Het betreft een gedeelte van het perceel met nummer 6717. Het gaat om een oppervlakte van 931 m².



Gedeelte perceel 6717

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



enkelbestemming:
woongebied - uit te werken

gebiedsaanduiding:
geluidzone - industrie - schiphol

bouwvlak

maatvoering:
• maximum bouwhoogte: 12 m
• maximum goothoogte: 6 m

Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Het perceel is gedeeltelijk bebouwd met een schuur. De schuur heeft een stenen voet en is voorzien van metalen gevelbeplating. Een deel van het object bestaat uit kassen. Voorts is een deel van het object verhard. Het gedeelte van de bestaande schuur heeft een oppervlakte van circa 157 m². De kas aan de achterzijde heeft een oppervlakte van circa 202 m². Het pad heeft een oppervlakte van 75 m².





Bron: NVM

Taxateurs zijn van mening dat aan de gronden, opstallen en verharding een waarde van € 175,- per m² kan worden toegekend. Voor het totaal gaat het om een waarde van € 162.925,-

13.4. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6718

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele foto's van de locatie getoond.



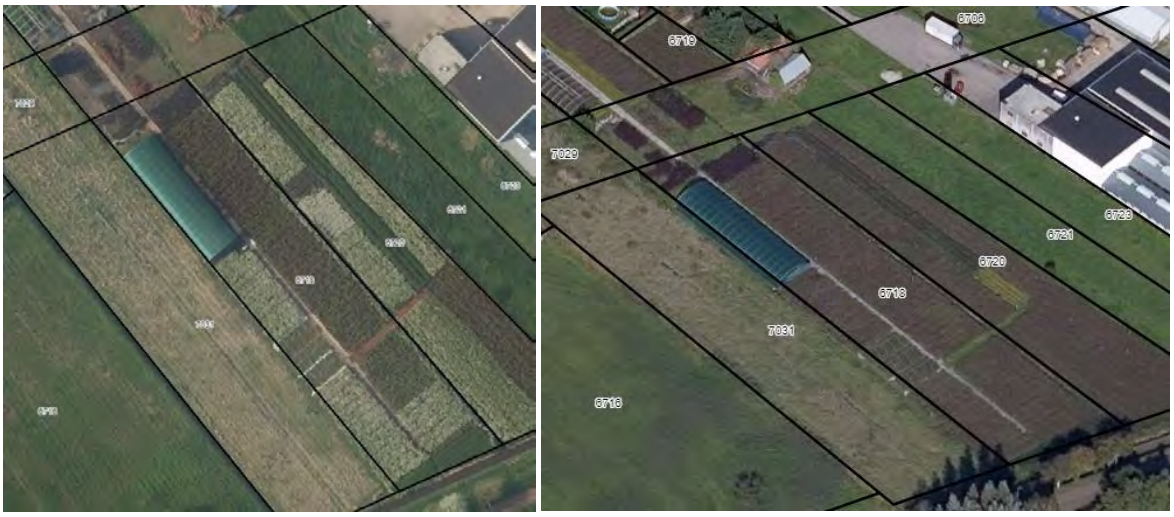








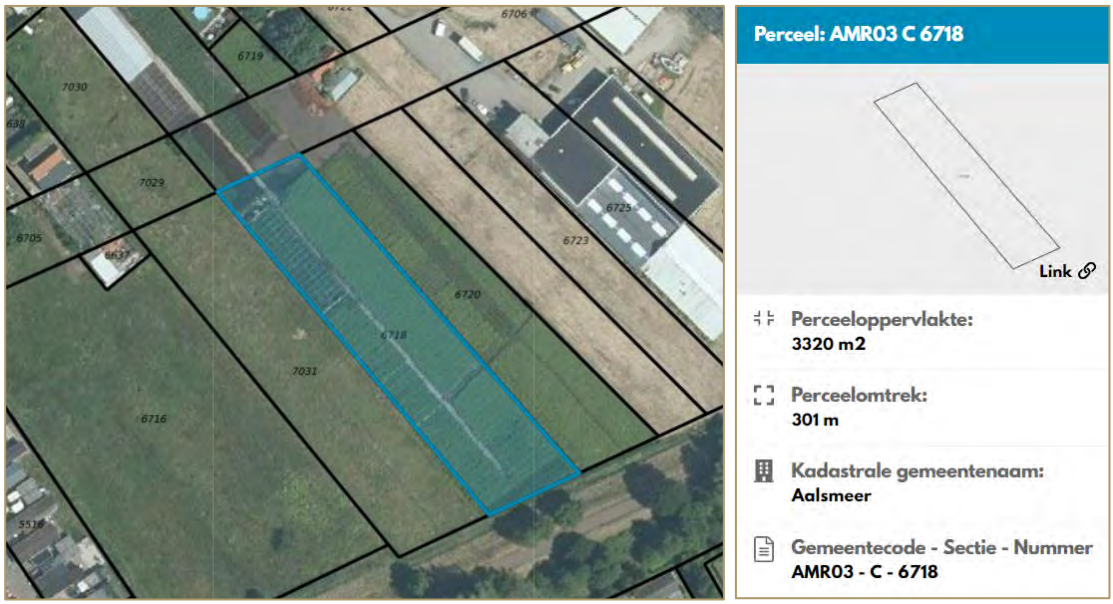
Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Luchtfoto's, bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Het betreft het perceel met nummer 6718. Het gaat om een oppervlakte van 3.269 m².

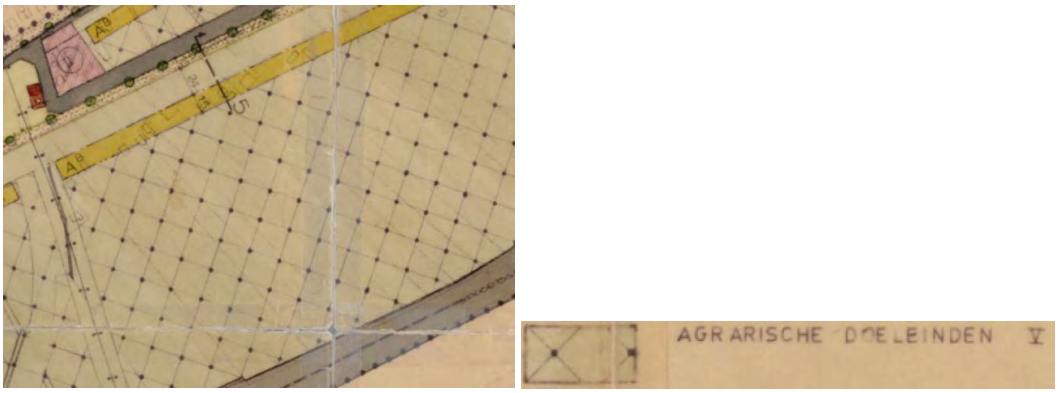
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 3.269 m².



Gedeelte perceel 6718

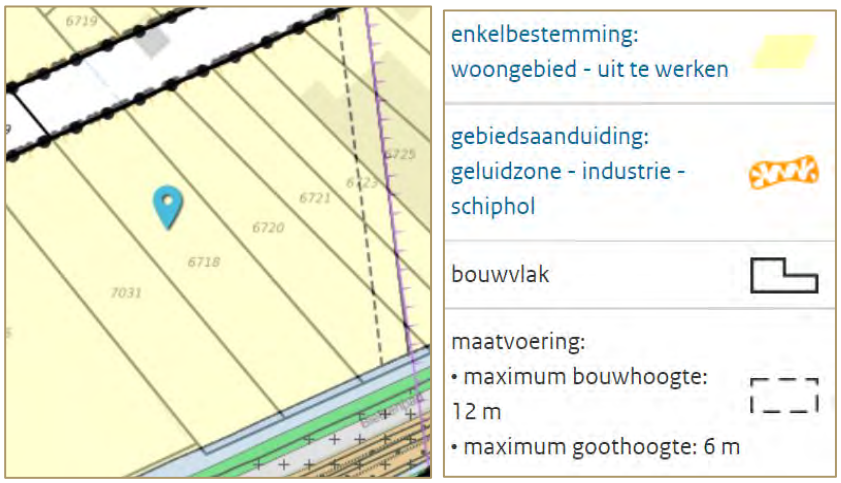
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. De bebouwing in de vorm van een rolkas / tunnelkas heeft naar oordeel van taxateurs beperkte waarde. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.5. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6719

Luchtfoto / Foto’s

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.



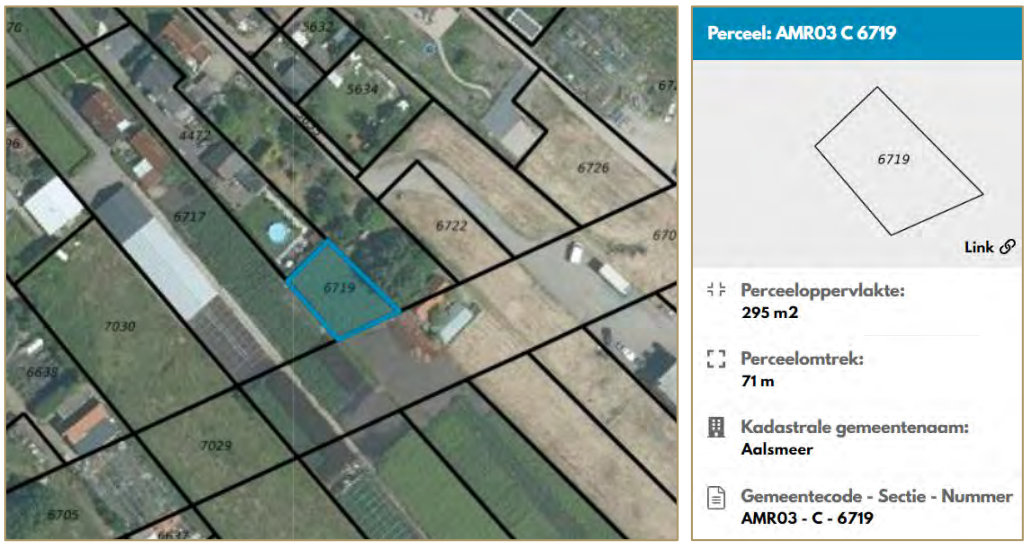
Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

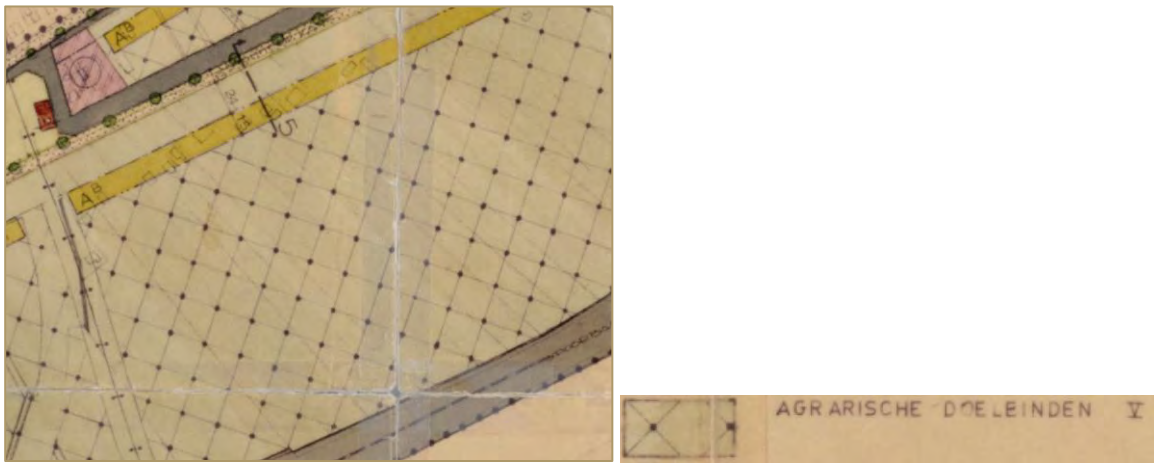
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 295 m².



Bron: opdrachtgever

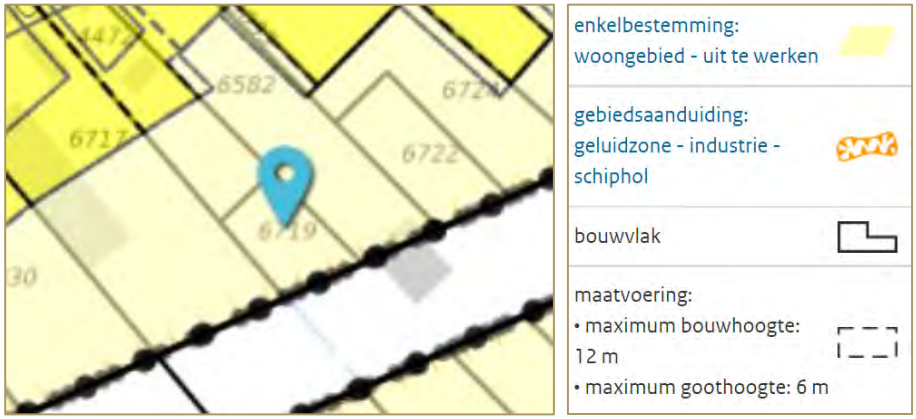
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.6. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6720

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.







Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)





Luchtfoto, bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

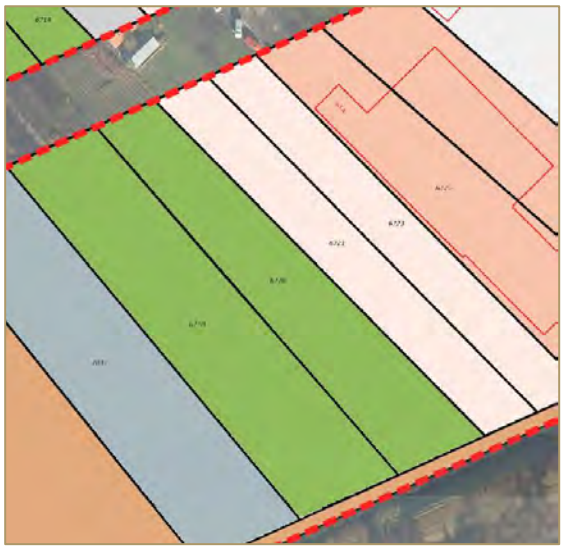
Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

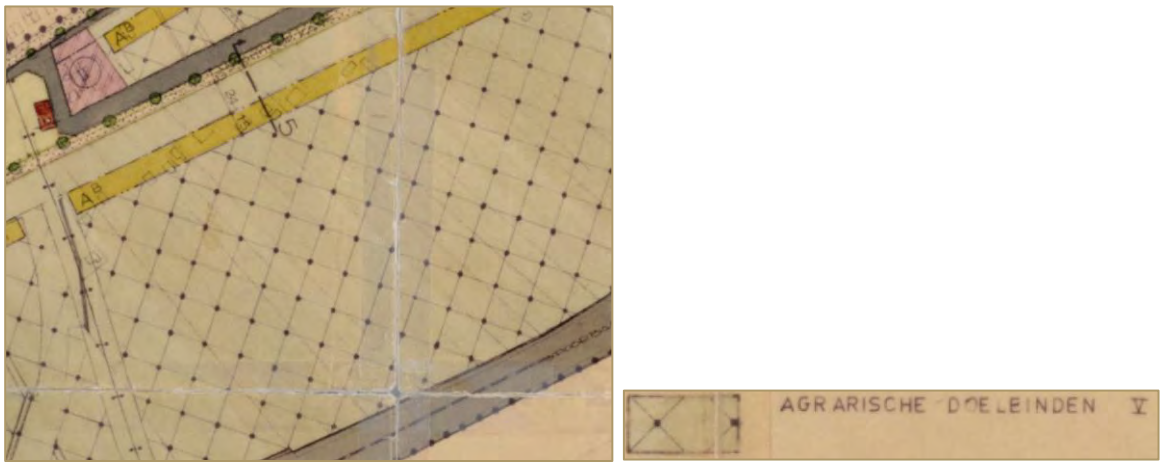
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 2.530 m².



Gedeelte perceel

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.7. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6583 (ged.)

Foto / luchtfoto

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Bron: eigen materiaal



Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Bron: www.kadastralekaart.com

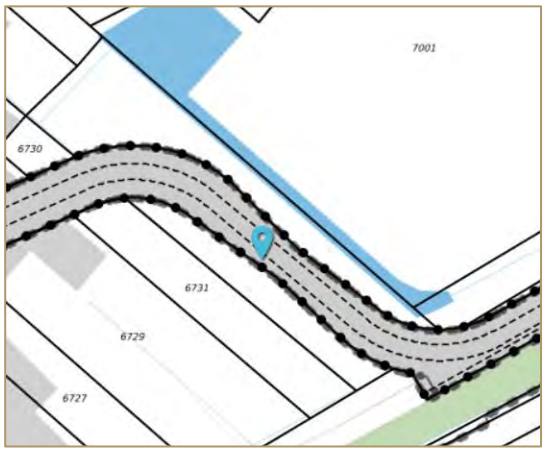
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 1.534 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Noordvork hebben de gronden de bestemming ‘Verkeer’. Een deel hiervan heeft de functieaanduiding ‘weg’.



Uitsnede bestemmingsplan Noordvork

Voorts hebben de gronden in het ‘Bestemmingsplan Stommeerkade Oost’ de enkelbestemming ‘Natuur’.
Uitgangspunt is dat er geen beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht op basis van het bestemmingsplan Stommeer Noord 1964.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Waardering

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Voor gronden met de bestemming ‘openbaar gebied’, vaak met een bestemming ‘Verkeer’, ‘Water’ of ‘Groen’ is het overduidelijk dat een marktpartij hier niet in geïnteresseerd is, het bezit van de zaak brengt immers enkel beheerskosten met zich mee. Er is geen economisch nut, maar ook geen gebruiksnut voor een marktpartij. Het dient enkel de maatschappij. De waarde van deze gronden zal dan ook minimaal zijn. Het betreft gronden die ook in hun geheel niet op een andere wijze inzetbaar zijn dan het huidig gebruik in de openbare ruimte. Daarnaast is door een samenwerking tussen Aedes, VNG en NEPROM het afsprakenkader ‘De kosten in beeld, de kosten verdeeld’ opgesteld. Hierbij is het standpunt dat gronden in het openbaar gebied overgedragen worden aan de gemeente voor € 1,- kosten koper de massa. Dit onderstreept het uitgangspunt dat openbare werken en ondergronden geen economische waarde vertegenwoordigen. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, wordt een symbolische gebruikswaarde van € 1,- toegedacht. Het gedeelte van het perceel wordt derhalve door taxateurs gewaardeerd voor € 1,- kosten koper.

13.8. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6715

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Foto's, bron: eigen materiaal

Hierna wordt een luchtfoto van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

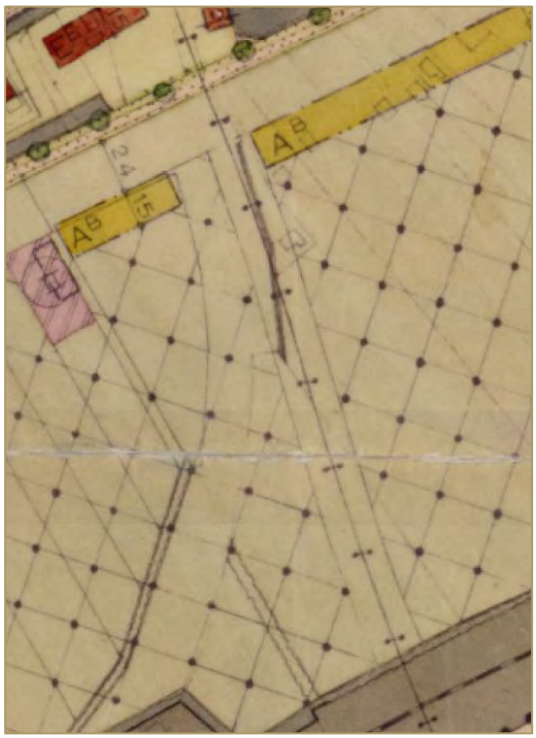
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 364 m².



Gedeelte perceel 6715

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Verder hebben de gronden de aanduiding P.W.N. leiding.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming en zijn in gebruik als grasveld. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.9. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6716

Foto / luchtfoto

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.







Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)





Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

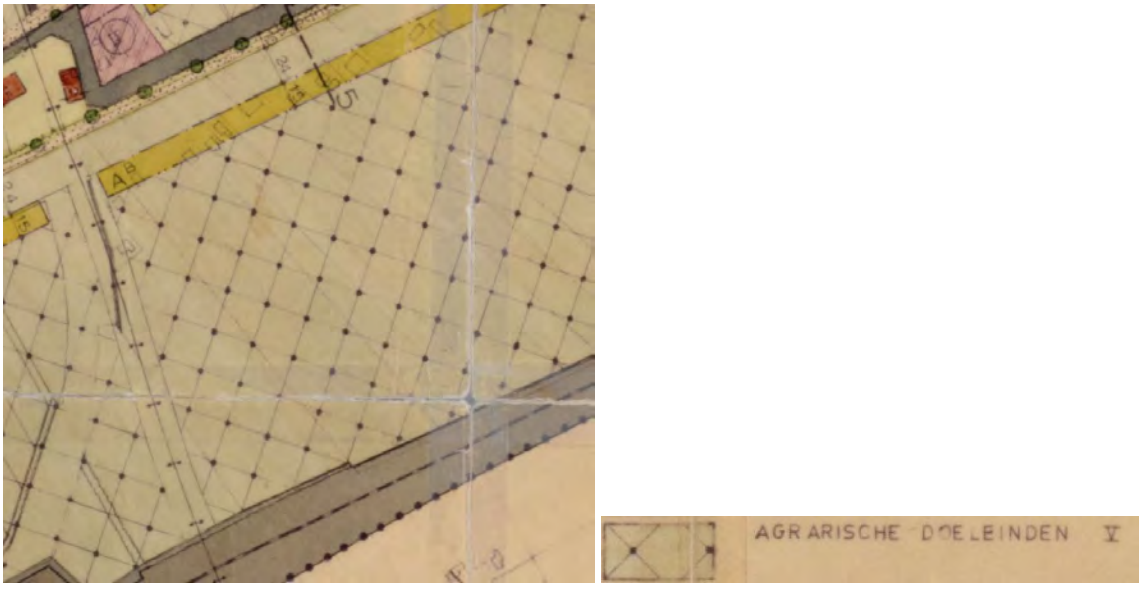
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 7.377 m².



Perceel 6716

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming en zijn als zodanig in gebruik. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.10. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7175 (ged.)

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Bron: eigen materiaal



Bron: Cyclomedia



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)

Kadastrale situatie

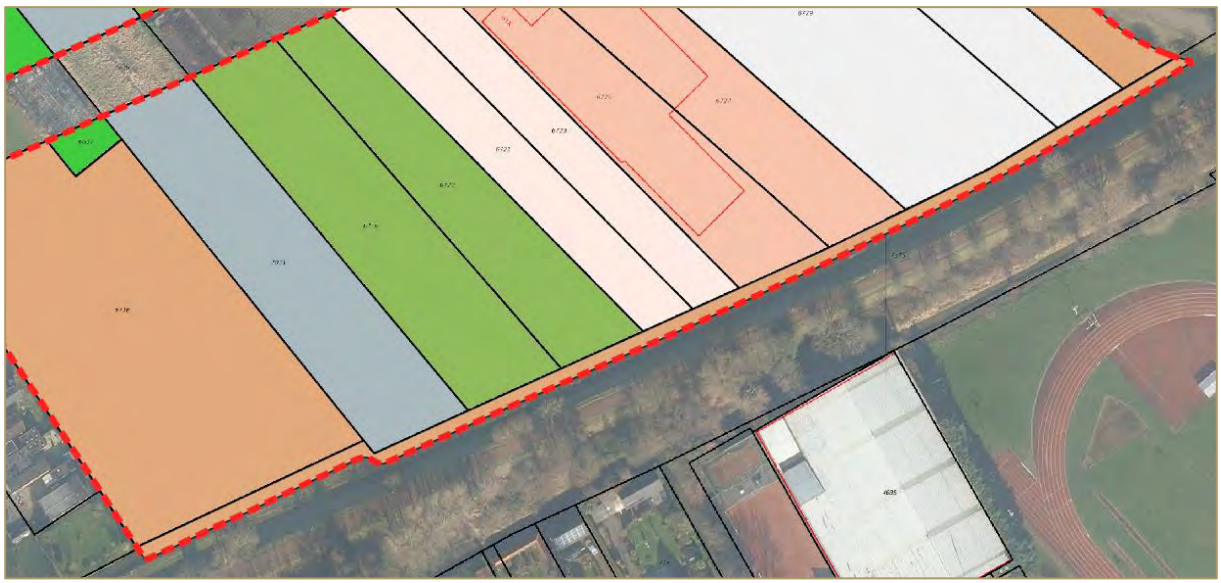
Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





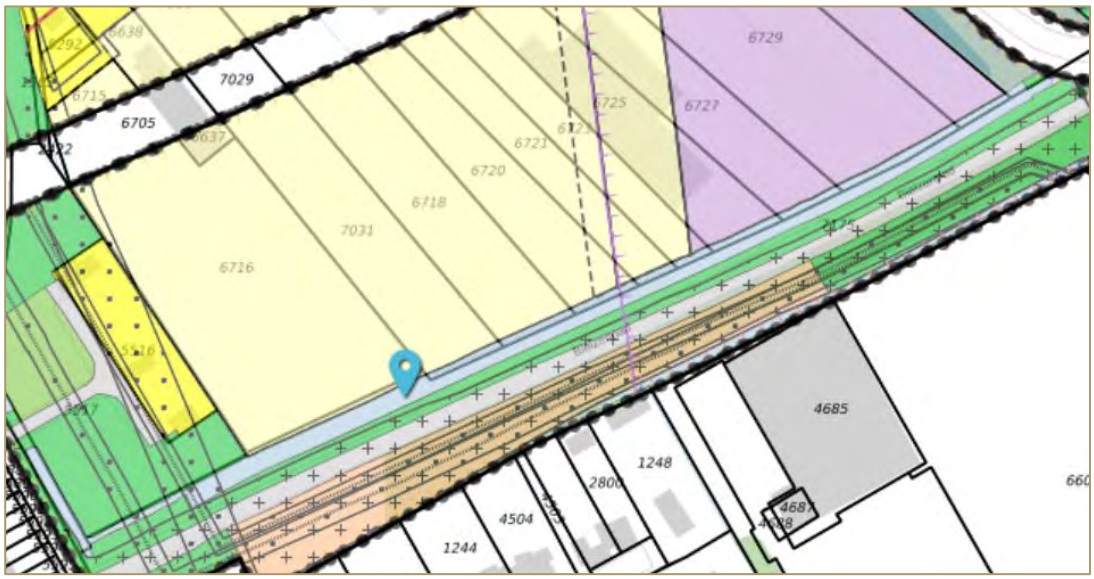
Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 1.263 m².



Bestemming

Vigerend is het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost. De gronden hebben deels de bestemming Water en deels de bestemming Groen. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Voor gronden met de bestemming ‘openbaar gebied’, vaak met een bestemming ‘Verkeer’, ‘Water’ of ‘Groen’ is het overduidelijk dat een marktpartij hier niet in geïnteresseerd is, het bezit van de zaak brengt immers enkel beheerskosten met zich mee. Er is geen economisch nut, maar ook geen gebruiksnut voor een marktpartij. Het dient enkel de maatschappij. De waarde van deze gronden zal dan ook minimaal zijn. Het betreft gronden die ook in hun geheel niet op een andere wijze

inzetbaar zijn dan het huidig gebruik in de openbare ruimte. Daarnaast is door een samenwerking tussen Aedes, VNG en NEPROM het afsprakenkader ‘De kosten in beeld, de kosten verdeeld’ opgesteld. Hierbij is het standpunt dat gronden in het openbaar gebied overgedragen worden aan de gemeente voor € 1,- kosten koper de massa. Dit onderstreept het uitgangspunt dat openbare werken en ondergronden geen economische waarde vertegenwoordigen. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, wordt een symbolische gebruikswaarde van € 1,- toegedacht. Het gedeelte van het perceel wordt derhalve door taxateurs gewaardeerd voor € 1,- kosten koper.

13.11. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6724

Foto / luchtfoto

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.







Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Bron: www.kadastralekaart.com

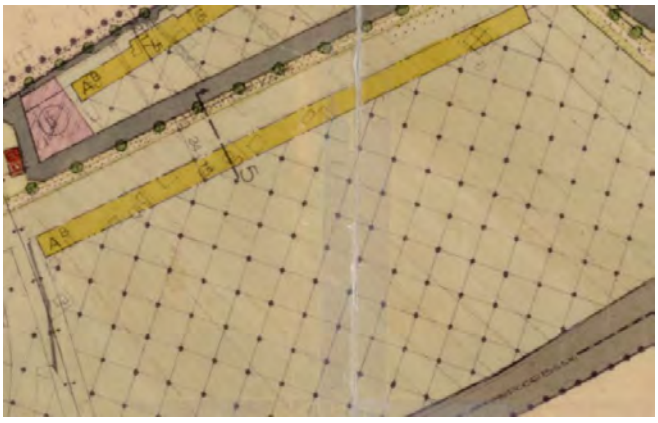
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 713 m².

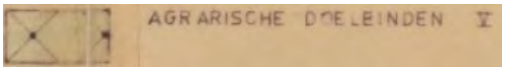


Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.





Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

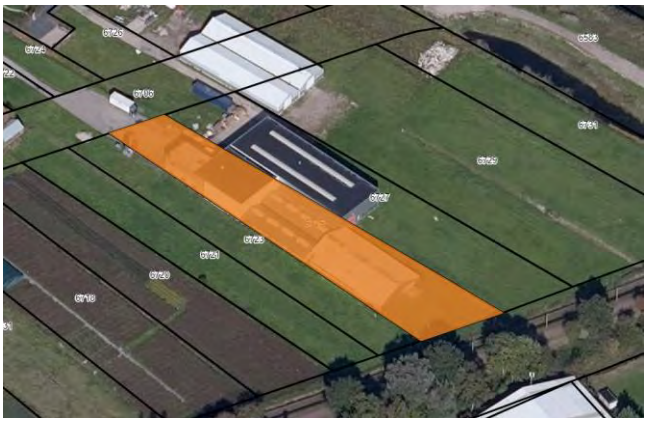
Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. Een deel van de gronden is verhard. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 30,- per m² kosten koper toegekend.

13.12. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6725

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)









Bron: eigen materiaal



Bron: Cyclomedia

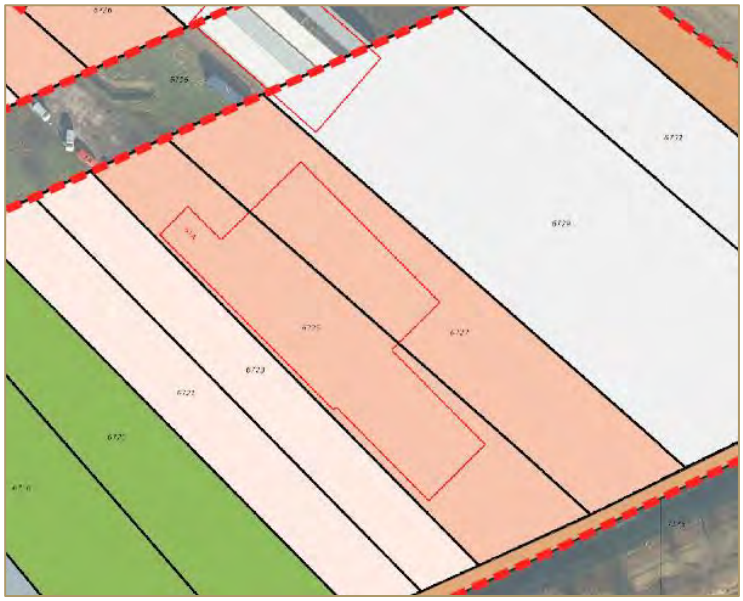
Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

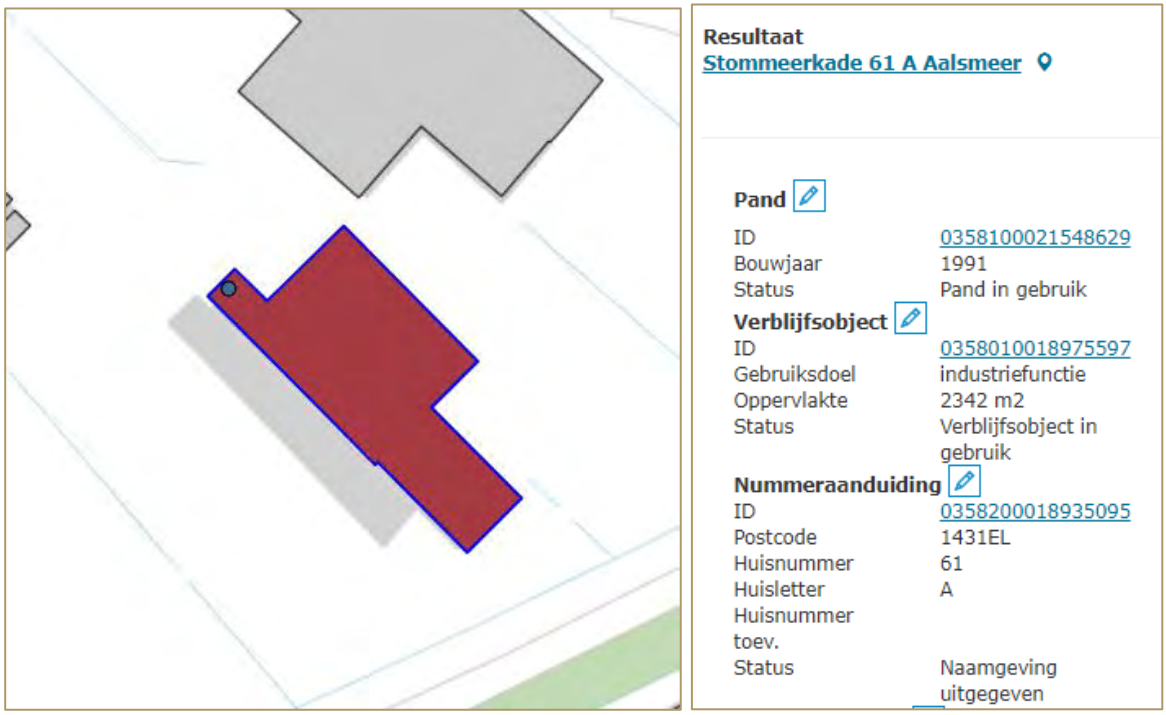
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 2.782 m².



Bron: opdrachtgever

Bebouwing

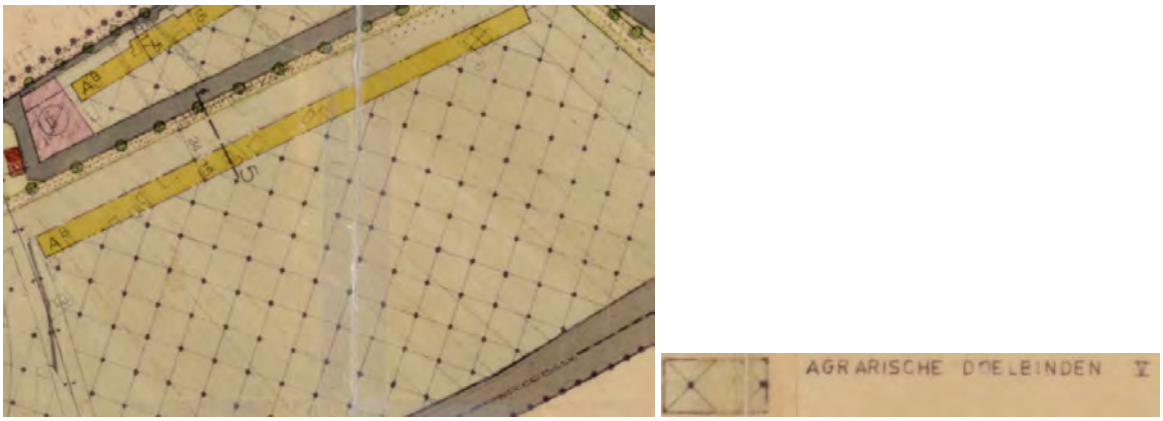
De volgende situatie is bekend in het BAG.



Bron: BAG-viewer

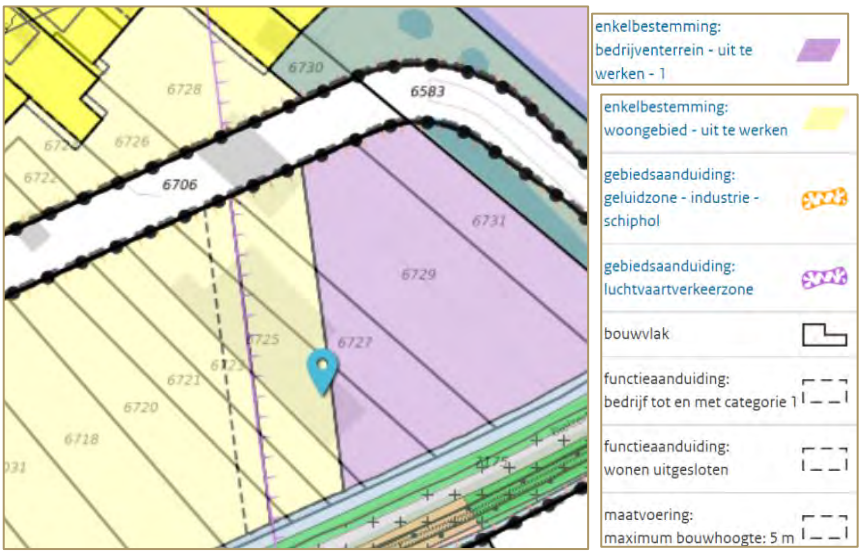
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Echter, er is op grond van artikel 19 WRO vrijstelling verleend voor bedrijfsactiviteiten.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'Bedrijventerrein – uit te werken – 1' en deels de bestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Taxateur maakte aan de hand van de volgende inputparameters een waardering in het gevalideerde taxatieprogramma fluX. Hiervoor is het object Stommeerkade 61 A Aalsmeer als geheel beschouwd. Het object is niet intern geïnspecteerd. De oppervlakten zijn aangeleverd door opdrachtgever.

Inputparameters

- Eigenaar-gebruikers situatie
- Oppervlakten
    - Bedrijfsruimte 1992: 277 m² VVO
    - Kantoor / pantry begane grond: 138 m² VVO
    - Kantoor / pantry verdieping: 138 m² VVO
    - Bedrijfsruimte 2003: 765 m² VVO
    - Archief / Kelder: 100 m² VVO
    - Bedrijfsruimte (vm. kassen): 954 m² VVO
    - Totaal: 2.372 m² VVO en 2.647 m² BVO
    - Ongebonden grond: 1.925 m²
- Inschatting markhuur:
    - Bedrijfsruimte 1992: € 60,- per m² vvo per jaar
    - Kantoor / pantry begane grond: € 100,- per m² vvo per jaar
    - Kantoor / pantry verdieping: € 100,- per m² vvo per jaar
    - Bedrijfsruimte 2003: € 65,- per m² vvo per jaar
    - Archief / Kelder: € 30,- per m² vvo per jaar
    - Bedrijfsruimte (vm. kassen): € 40,- per m² vvo per jaar
- Ontwikkeling markthuur: 1,5% per jaar
- Exploitatielasten:
    - Onderhoudskosten: € 22.392 per jaar op basis van Koeter 2023
    - OZB: 0,2411% van WOZ-waarde
    - Waterschapslasten: 0,0208%% van WOZ-waarde
    - Verzekeringspremie: 1,85/1.000 * herbouwwaarde € 3.970.200,-
- Waarderingsparameters:
    - Looptijd: 15 jaar
    - NAR vrij op naam: 7,50%
    - Exit Yield (NAR vrij op naam): 8,0%

- Disconteringsvoet: 8,25%
- Ongebonden grond: 1.925 m² * € 200,- kosten koper per m²
- Kosten koper: 10,4%
- Overige transactiekosten: 0,3%

NAR-waardering

Hierna wordt de waardering aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode op grond van het netto aanvangsrendement (NAR) getoond.

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte 1992	277	-	€ 60	12%	€ 16.620
Kantoor / pantry begane grond	138	-	€ 100	10%	€ 13.800
Kantoor / pantry verdieping	138	-	€ 100	10%	€ 13.800
Bedrijfsruimte 2003	765	-	€ 65	37%	€ 49.725
Archief / Kelder	100	-	€ 30	2%	€ 3.000
Bedrijfsruimte (vm. kassen)	954	-	€ 40	28%	€ 38.160
Totaal	**2.372**	-		**100%**	**€ 135.105**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,82	8,5%	€ 11.441
Onderhoud	€ 9,44	16,6%	€ 22.392
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,26**	**25,0%**	**€ 33.833**
Netto huurwaarde			**€ 101.272**
NAR % von			7,50%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.350.295**
Contante waarde correcties			
Achterstallig onderhoud			-
Renovaties			-
Overige kosten			-
Overige baten			-
Energie besparende maatregelen			-
Erfpacht / opstal			-
Totaal correcties			-
Marktwaarde von			**€ 1.350.295**
Verwervingskosten			€ 130.516
Marktwaarde kk ex overige waarden			**€ 1.219.779**
Overige waarden kk			€ 385.000
Marktwaarde kk			**€ 1.604.779**
Marktwaarde kk afgerond			**€ 1.600.000**

NAR-waardering

De NAR-waardering leidt tot de volgende output:

Kengetallen	
BAR kk markthuur	11,08%
IRR	8,31%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 514

Output NAR-waardering

DCF waardering

Hierna wordt de waardering aan de hand van de DCF-methodiek getoond.

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	136.115	138.156	140.229	142.332	144.467	146.634	148.834	151.066	153.332	155.632	157.966	160.336	162.741	165.182	167.660
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	136.115	138.156	140.229	142.332	144.467	146.634	148.834	151.066	153.332	155.632	157.966	160.336	162.741	165.182	167.660
OZB	-2.385	-2.457	-2.524	-2.577	-2.628	-2.681	-2.734	-2.789	-2.845	-2.902	-2.960	-3.019	-3.079	-3.141	-3.204
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-206	-212	-218	-222	-227	-231	-236	-241	-246	-250	-255	-261	-266	-271	-277
Verzekering	-9.047	-9.392	-9.709	-9.984	-10.213	-10.468	-10.730	-10.998	-11.273	-11.555	-11.844	-12.140	-12.444	-12.755	-13.074
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-11.638	-12.062	-12.451	-12.783	-13.068	-13.380	-13.700	-14.028	-14.364	-14.707	-15.059	-15.420	-15.789	-16.167	-16.554
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoud	-22.795	-23.664	-24.463	-25.105	-25.732	-26.376	-27.035	-27.711	-28.404	-29.114	-29.842	-30.588	-31.352	-32.136	-32.939
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-22.795	-23.664	-24.463	-25.105	-25.732	-26.376	-27.035	-27.711	-28.404	-29.114	-29.842	-30.588	-31.352	-32.136	-32.939
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	101.682	102.430	103.316	104.464	105.667	106.878	108.098	109.327	110.565	111.811	113.066	114.329	115.600	116.875	118.167
NCW Kasstromen	97.731	90.947	84.741	79.154	73.963	69.109	64.571	60.328	56.361	52.653	49.186	45.945	42.915	40.083	37.436

Marktwaarde en gebruikte yields					
Marktwaarde VON	€ 1.353.666	Disconteringsvoet	8,25 %	Exit Yield	8,00 %
Marktwaarde KK + Overige waarde	€ 1.607.823	NCW Kasstroom	€ 945.121	NCW Eindwaarde	€ 408.545
Marktwaarde KK (afgerond)	**€ 1.600.000**	Overige waarde KK	€ 385.000		

concept

DCF waardering

Als waardering wordt gekozen voor de waardering op basis van de NAR. Dit leidt tot een waarde van € 1.600.000,- kosten koper. Dit is de waarde van de twee kadastrale percelen gezamenlijk. Omdat het object op twee percelen is gelegen, kennen wij aan beide percelen een gelijke waarde toe van € 800.000,-

13.13. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6726

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Bron: cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



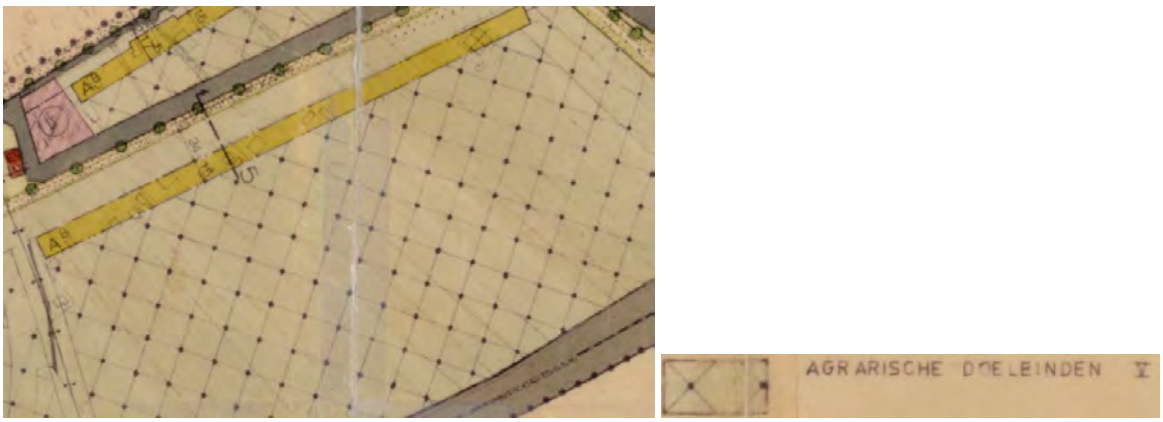
Bron: www.kadastralekaart.com

Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 675 m².



Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.14. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6727

Luchtfoto / Foto’s



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



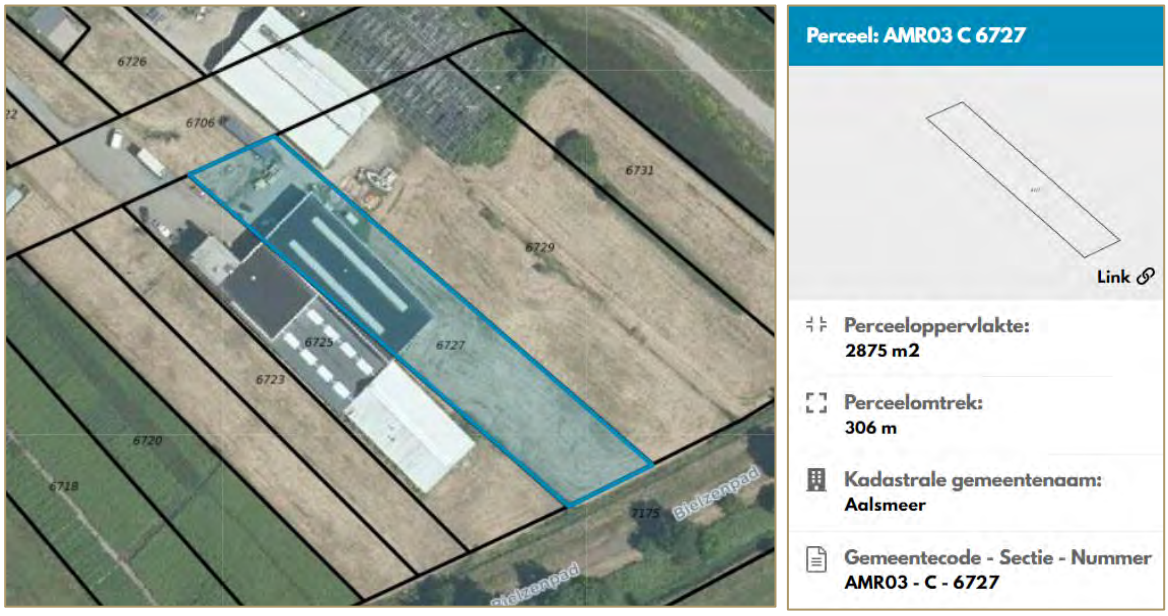




Bron: eigen materiaal

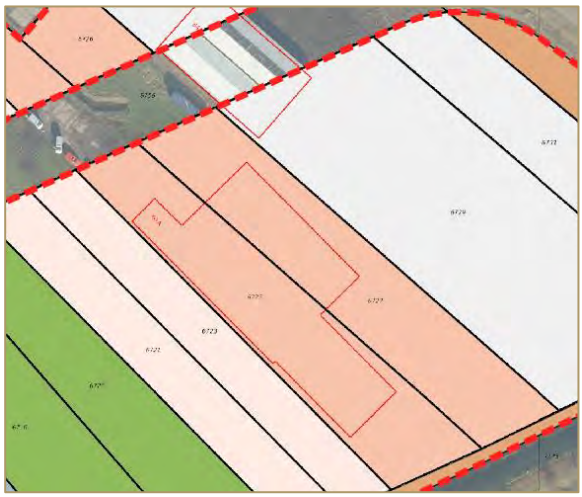
Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



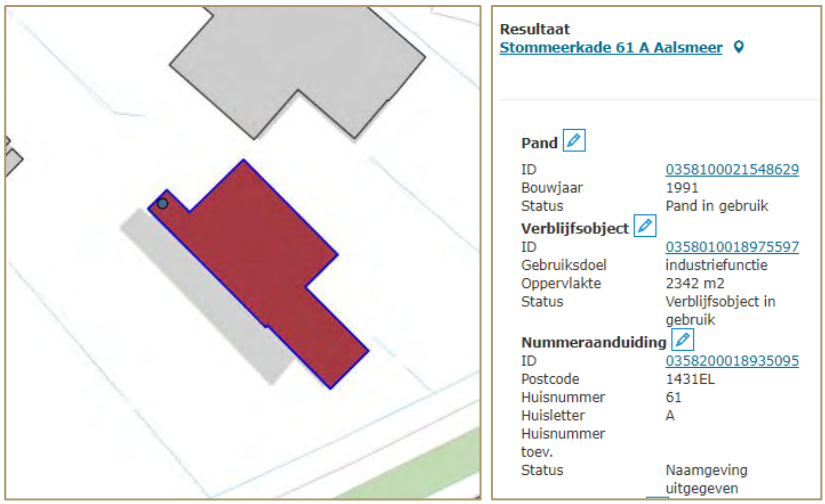
Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 2.864 m².



Bron: opdrachtgever

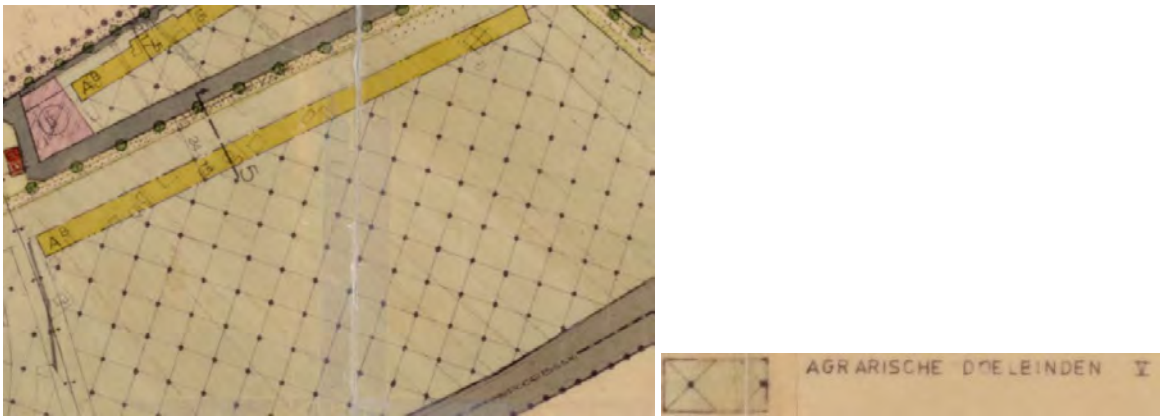
Bebouwing



Bron: BAG-viewer

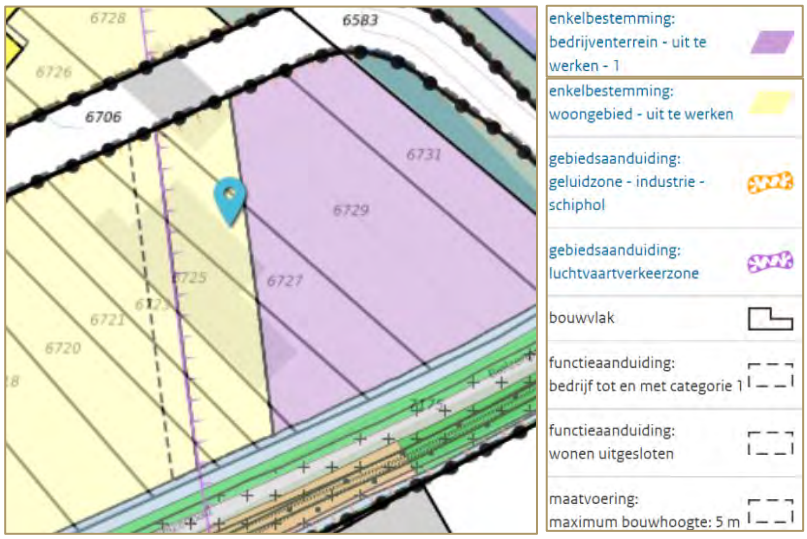
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Echter, er is op grond van artikel 19 WRO vrijstelling verleend voor bedrijfsactiviteiten.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein – uit te werken – 1’ en deels de bestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de waardering wordt aangesloten bij de waardering van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6725. De waarde van het object, gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, perceelnummers 6725 en 6727, wordt voor de helft toegekend aan het perceel met nummer 6725 en voor de helft toegekend aan het perceel met nummer 6727. De waarde bedraagt derhalve € 800.000,- kosten koper.

13.15. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6721

Luchtfoto / Foto’s

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Bron: eigen materiaal

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.





Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

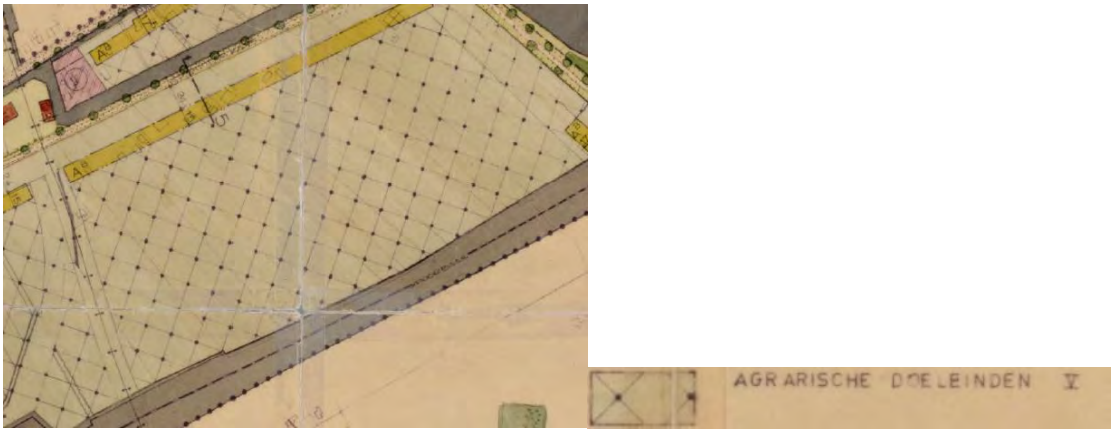
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 1.832 m².



Bron: opdrachtgever

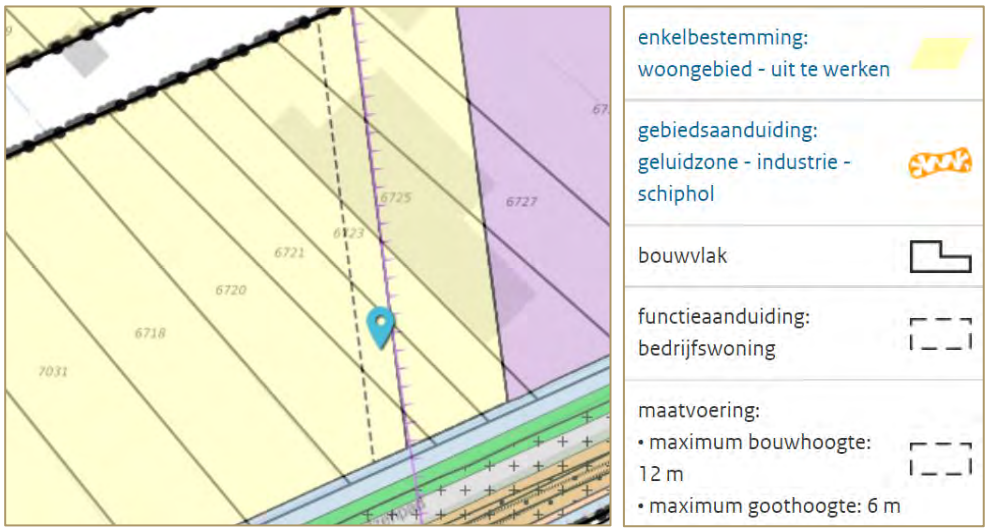
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.16. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6722

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Luchtfoto, bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

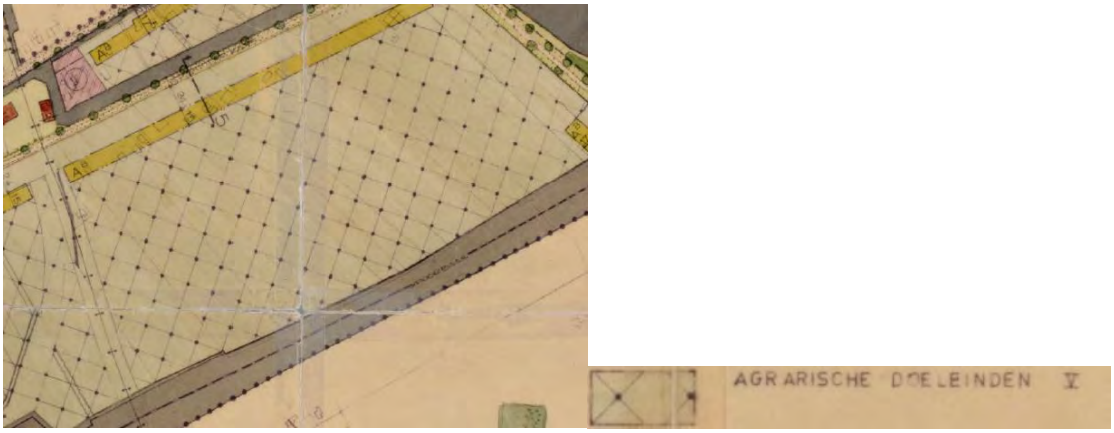
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 396 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.17. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6723

Luchtfoto / Foto’s

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.



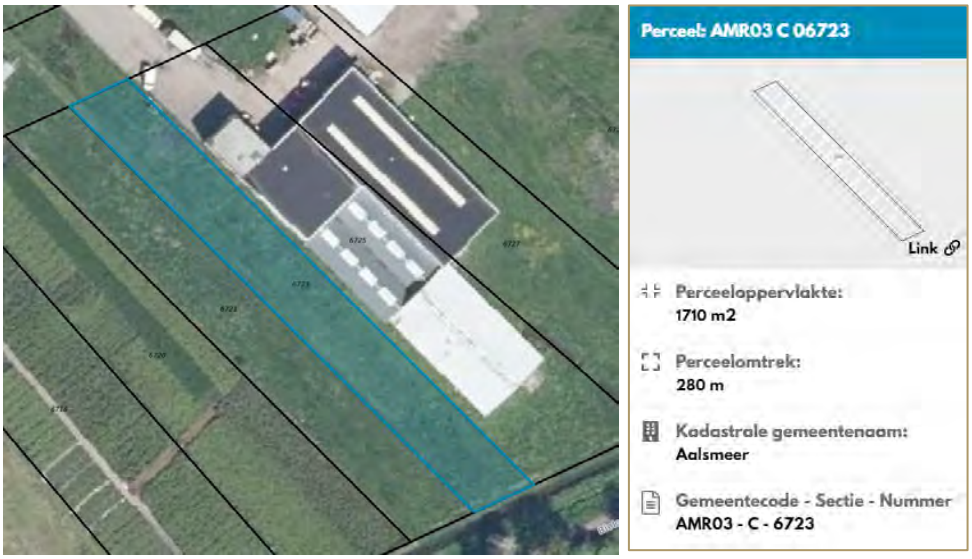
Luchtfoto, bron: Cyclomedia



Bron: eigen materiaal

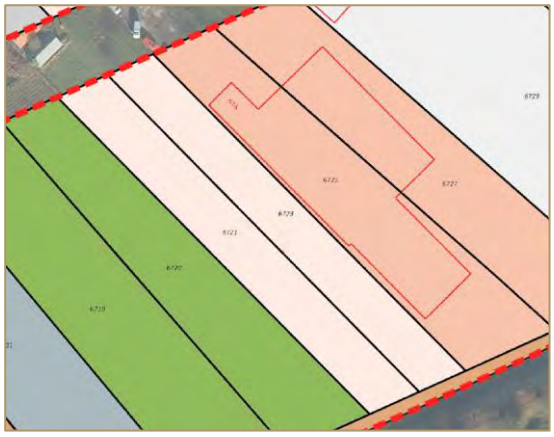
Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

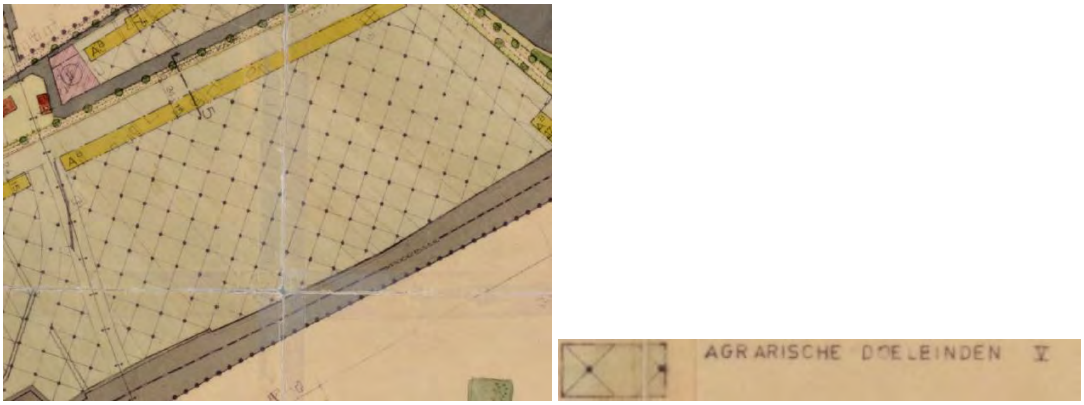
Hierna wordt het gedeelte van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 1.698 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein – uit te werken – 1’ en deels de bestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.18. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6728 (ged.)

Luchtfoto / Foto’s

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.





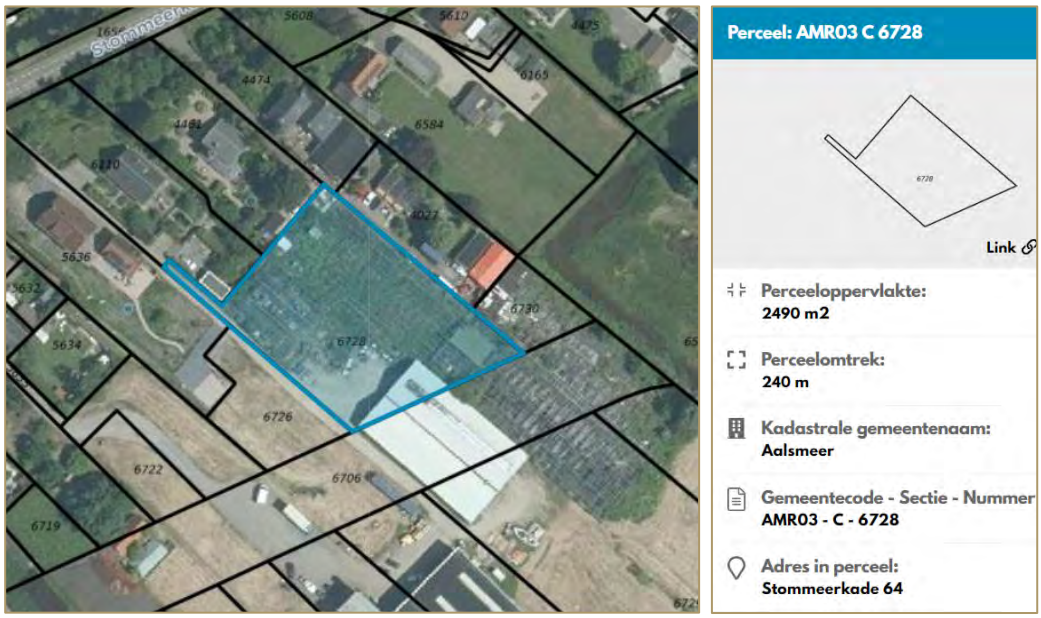
Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Bron: eigen materiaal

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

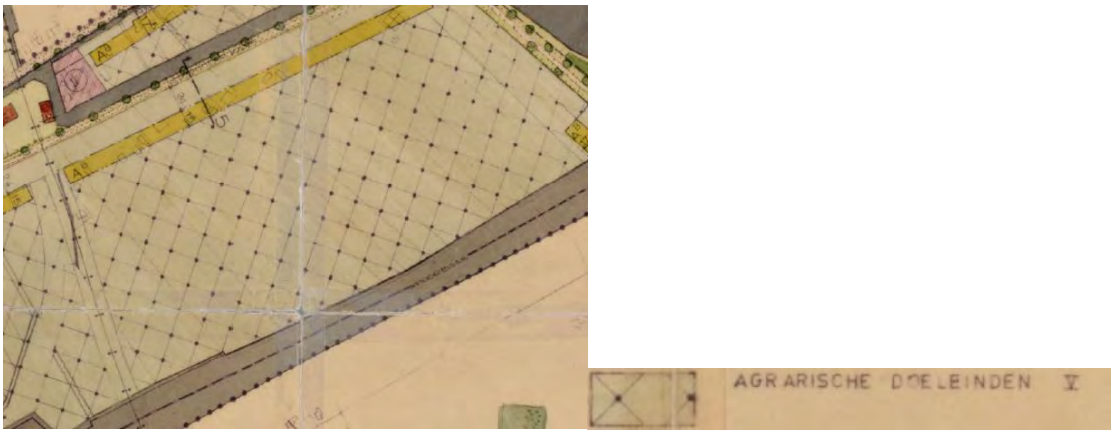
Hierna wordt het gedeelte van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 2.445 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.19. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6729

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)









Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

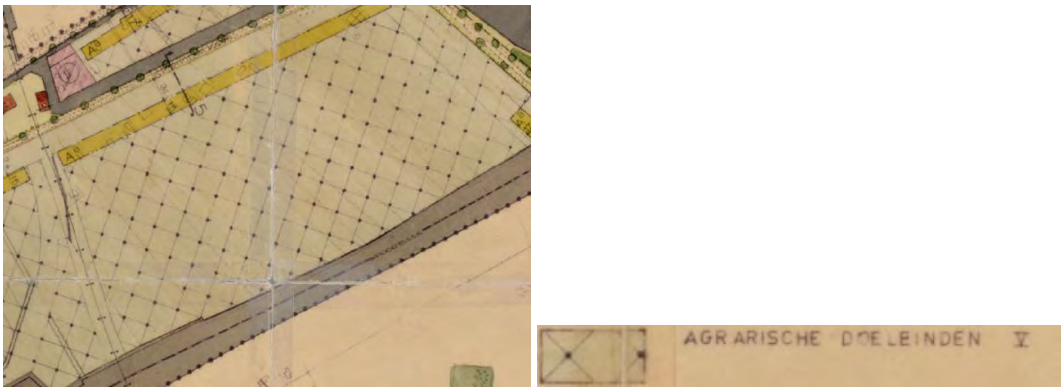
Hierna wordt het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 5.731 m².



Bron: opdrachtgever

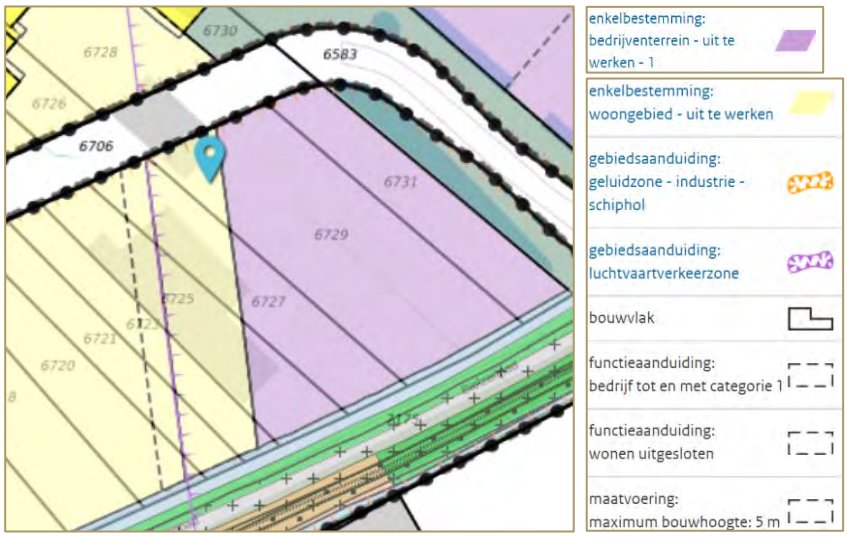
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein – uit te werken – 1’ en deels de bestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.20. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6730

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Bron: www.kadastralekaart.com

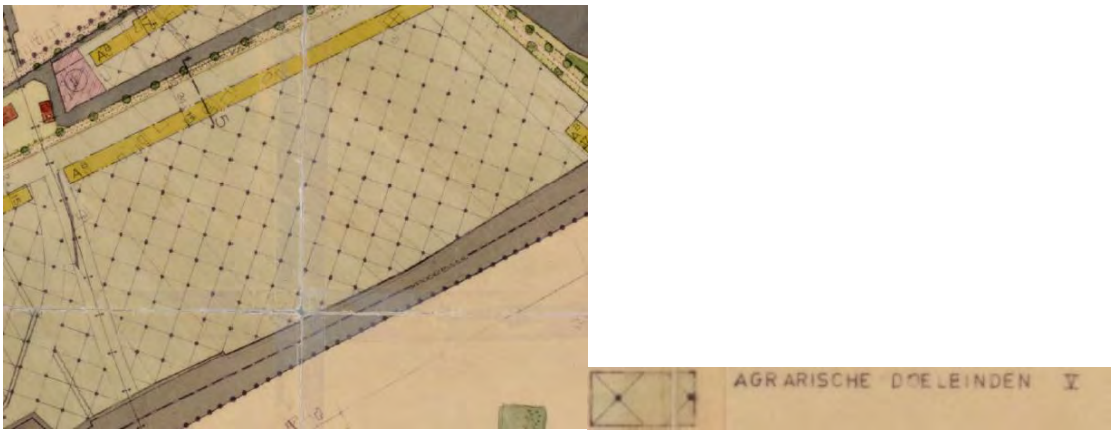
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 393 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden in het bestemmingsplan Bestemmingsplan Stommeerkade Oost de enkelbestemming natuur.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.21. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6731

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Luchtfoto, bron: Cyclomedia



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)


29 mrt. 2019 11:07:06


29 mrt. 2019 11:05:34

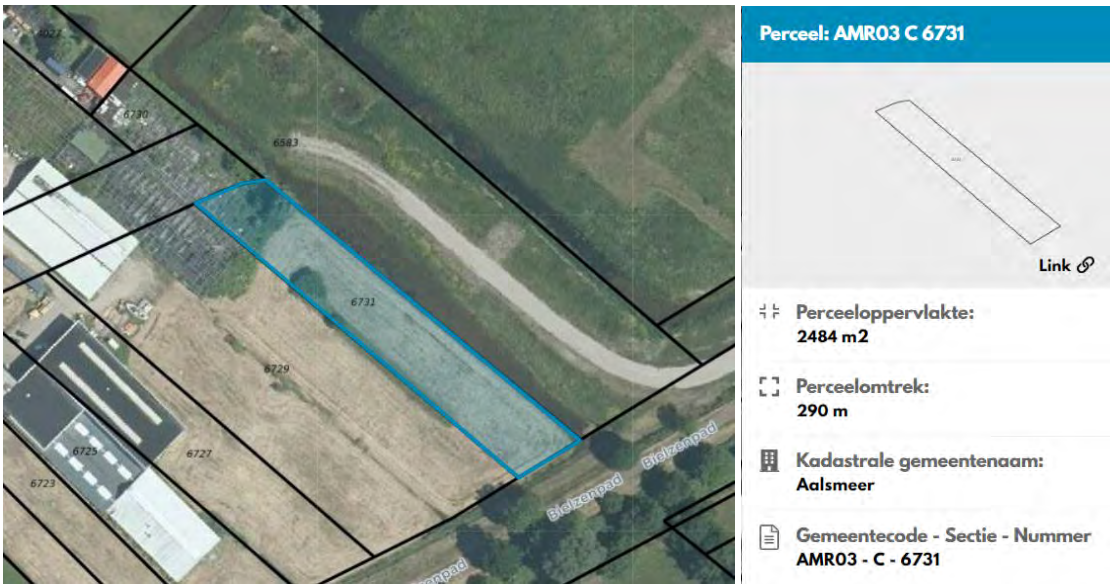




Bron: eigen materiaal

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

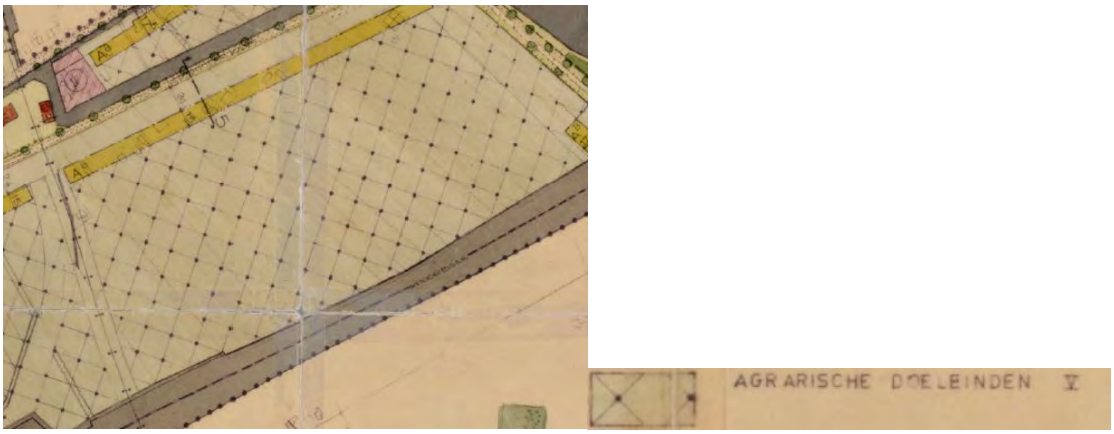
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 2.446 m².



Bron: opdrachtgever

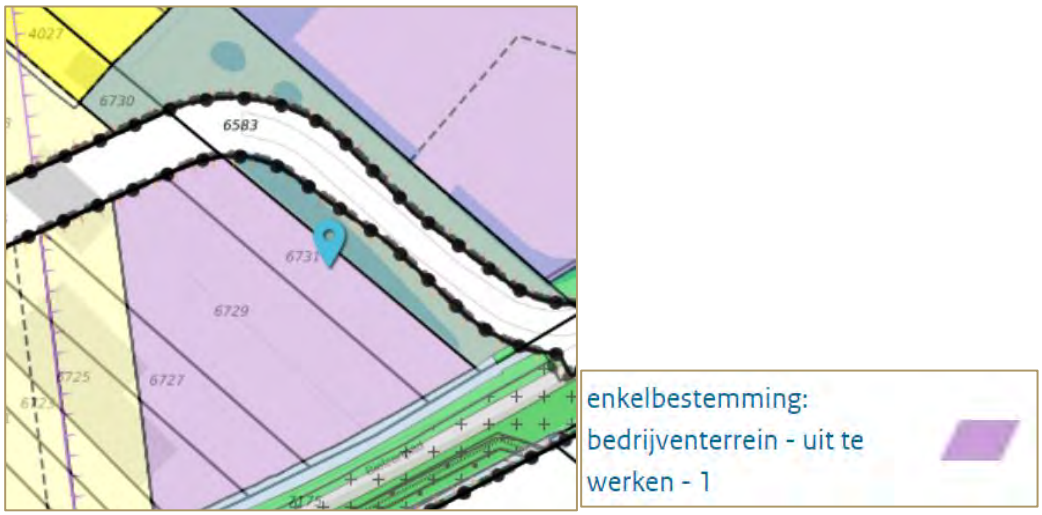
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein – uit te werken – 1. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.22. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 5635 (ged.)

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Perceeloppervlakte:	215 m2
Bebouwd/onbebouwd oppervlakte:	Upgrade naar Plus
Perceelomtrek:	172 m
Kadastrale gemeentenaam:	Aalsmeer
Gemeentecode - Sectie - Nummer	AMR03 - C - 5635

Bron: www.kadastralekaart.com

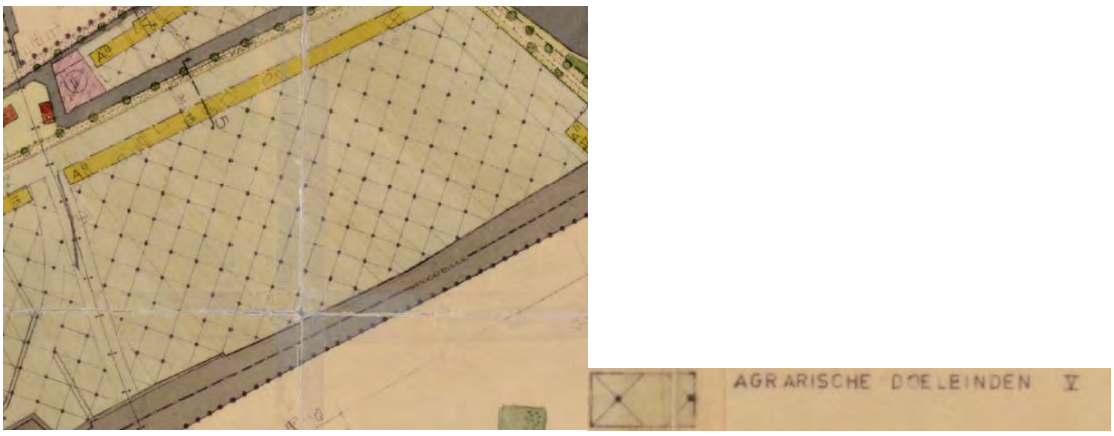
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 45 m².



Bron: opdrachtgever

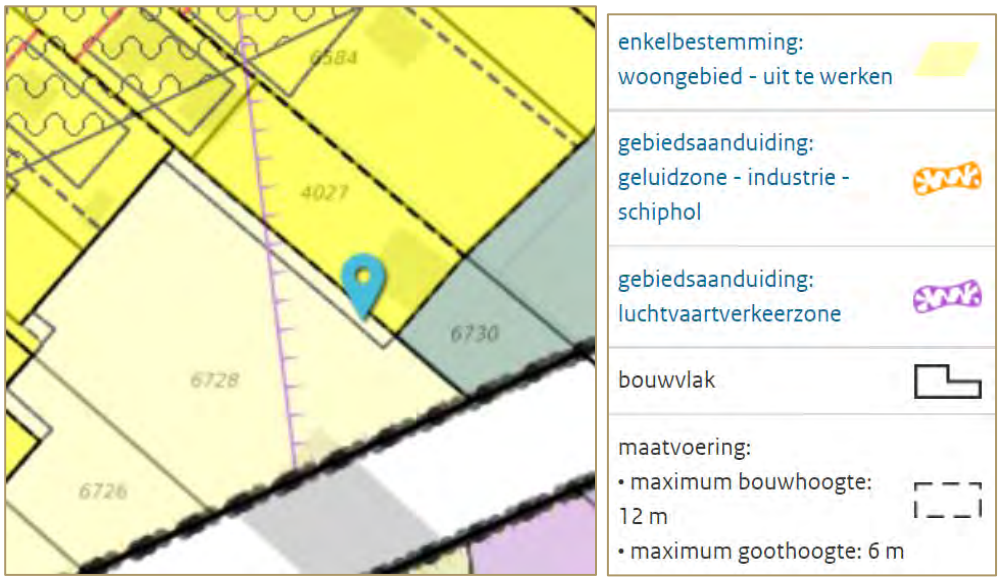
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

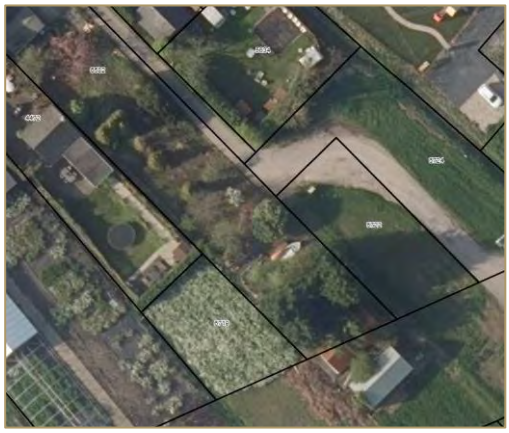
13.23. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 6582 (ged.)

Luchtfoto / Foto’s

Hierna worden enkele (lucht)foto’s van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)





Bron: Cyclomedia



Bron: eigen materiaal

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

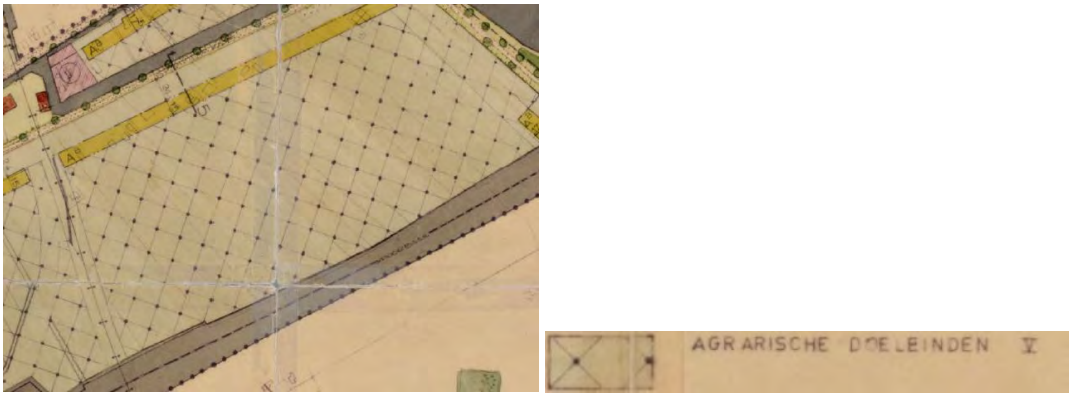
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 790 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

De gronden zijn in gebruik als tuin en als zodanig ingericht. Gelet op de functie casu quo gebruik als tuin bij de woning wordt aan de gronden een waarde van € 50,- per m² toegekend.

13.24. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7030 (ged.)

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



Bron: Cyclomedia

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



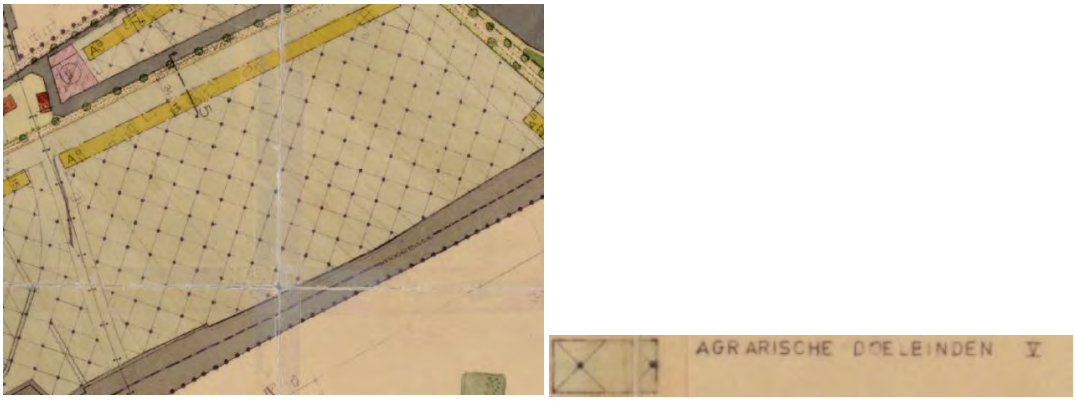
Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 827 m².



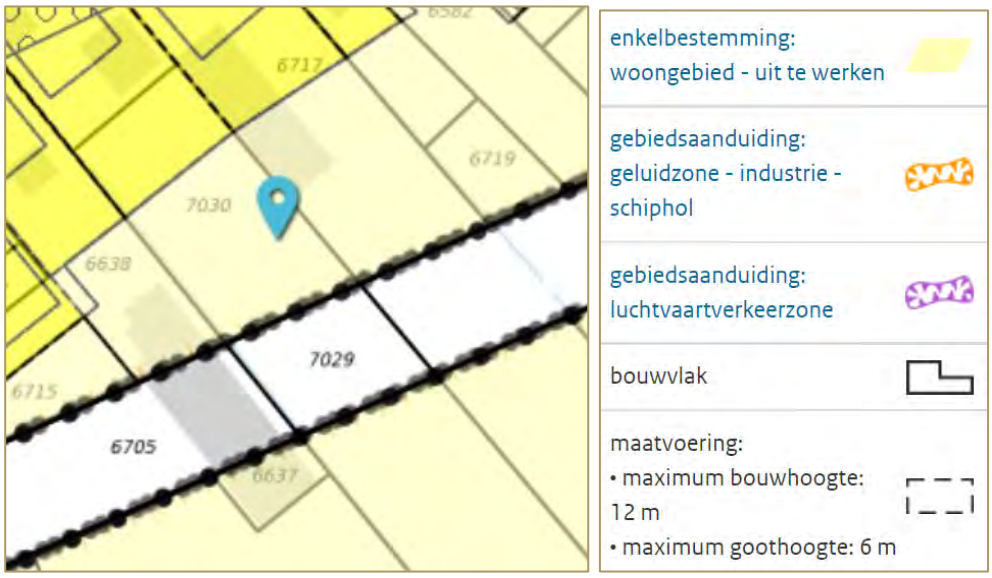
Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming ‘woongebied –uit te werken’. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.25. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 7031

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele (lucht)foto's van de locatie getoond.



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)



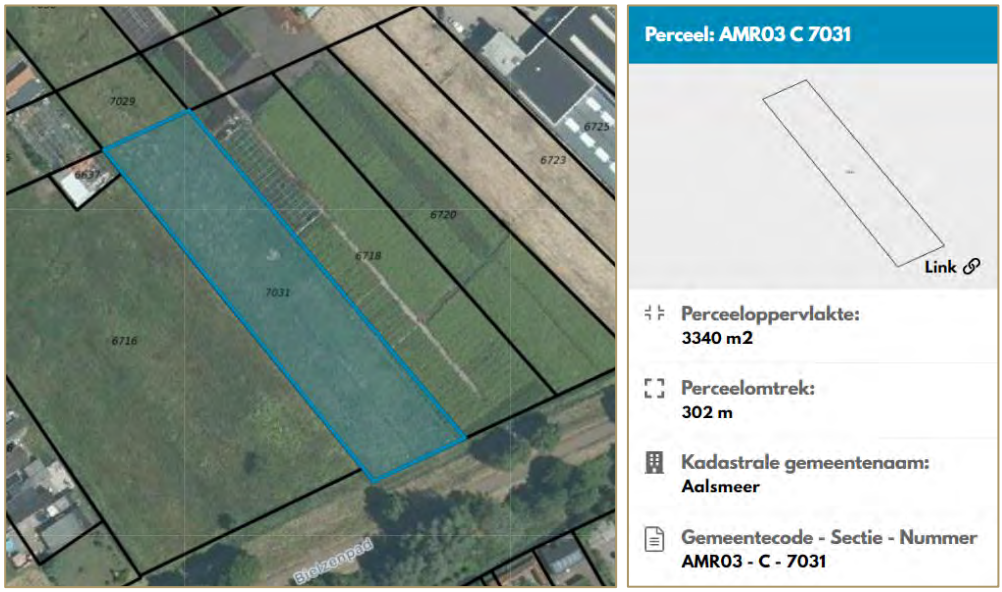
Bron: Cyclomedia





Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



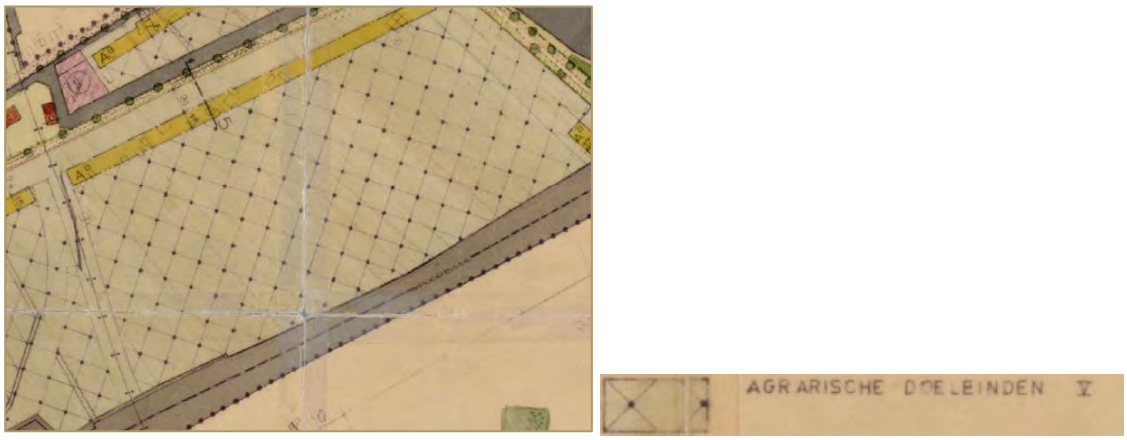
Kadastrale situatie, bron: www.kadastralekaart.com

Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 3.350 m².



Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan 'Stommeer Noord 1964'. De gronden hebben een agrarische bestemming. Derhalve wordt aan het perceel een waarde van € 20,- per m² kosten koper toegekend.

13.26. Perceel Aalsmeer, sectie C, perceelnummer 4472 (ged.)

Luchtfoto / Foto's

Hierna worden enkele luchtfoto's van het perceel getoond.



Bron: cyclomedia



Luchtfoto, bron: Cyclomedia (05-10-2018)

Kadastrale situatie

Hierna wordt de kadastrale situatie getoond.



Bron: www.kadastralekaart.com

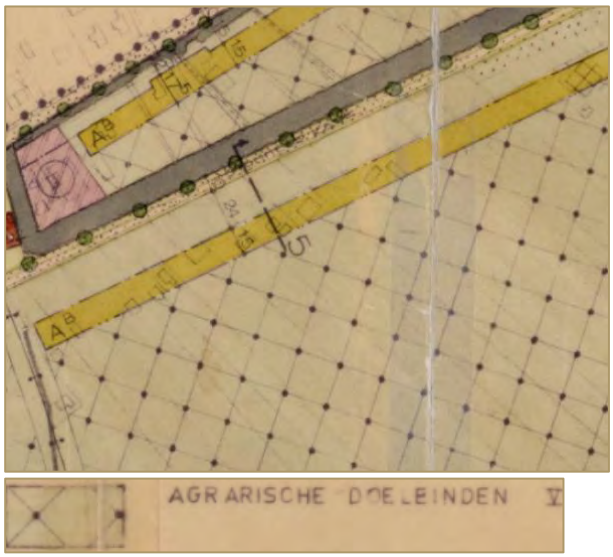
Hierna wordt het gedeeltelijk van het perceel getoond dat binnen deze taxatie valt. De gronden hebben een oppervlakte van 790 m².



Bron: opdrachtgever

Bestemming

Voor de gronden wordt aangesloten bij de bestemming op basis van het bestemmingsplan ‘Stommeer Noord 1964’. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarische doeleinden IV’. Op de gronden bestemd voor “agrarische doeleinden V” mogen uitsluitend kassen, ketelhuizen, tuinbouwschuren e.d. met een groothoogte van ten hoogste 4,5 m en een nokhoogte van ten hoogste 7,5 meter boven het aansluitend terrein worden opgericht.



Uitsnede bestemmingsplan Stommeer Noord 1964

Voorts hebben de gronden op basis van het Bestemmingsplan Stommeerkade Oost deels de enkelbestemming 'woongebied –uit te werken'. Dit bestemmingsplan heeft geen directe bouwtitel maar dient eerst, overeenkomstig de uitwerkingsregels, te worden uitgewerkt.



Bestemmingsplan Stommeerkade Oost

Waardering

De gronden zijn in gebruik als tuin en als zodanig ingericht. Gelet op de functie als tuin bij de woning wordt aan de gronden een waarde van € 100,- toegekend.

13.27. Overzicht gebruikswaarden

De tabel hierna toont het overzicht van de gebruikswaarden

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte (volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	De heer Cornelis Terlouw	5.430	30
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	De heer Cornelis Terlouw	135.000	293
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	De heer Dirk van Zijverden	162.925	175
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	De heer Dirk van Zijverden	98.070	30
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	De heer Dirk van Zijverden	8.850	30
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	De heer Dirk van Zijverden	75.900	30
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	Gemeente Aalsmeer	1	0
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	10.920	30
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	221.310	30
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	Gemeente Aalsmeer	1	0
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	Gemeente Aalsmeer	21.390	30
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	Gemeente Aalsmeer	800.000	288
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	Gemeente Aalsmeer	20.250	30
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	Gemeente Aalsmeer	800.000	279
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	De heer Leendert Terlouw	54.960	30
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	De heer Leendert Terlouw	11.880	30
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	De heer Leendert Terlouw	50.940	30
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.350	30
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	171.930	30
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	11.790	30
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.380	30
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	Mevrouw Carla van der Laarse	1.350	30
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	Mevrouw Carla van der Laarse	23.700	30
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	De heer Willem van Zijverden	24.810	30
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	De heer Willem van Zijverden	100.500	30
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	26.100	100
Totaal				**77.620**	**45.453**		**2.984.737**	

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

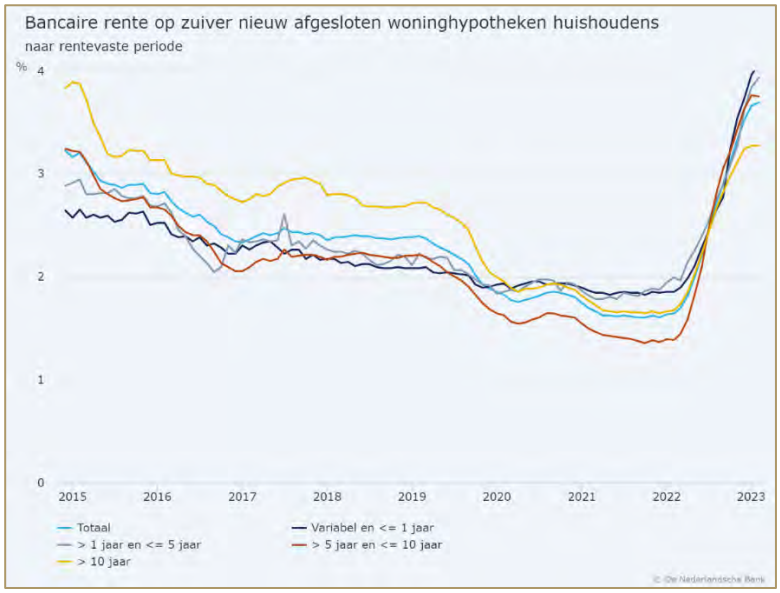
Overzicht gebruikswaarden

14. Marktsituatie en referenties woningmarkt

14.1. Landelijke ontwikkeling

De woningmarkt liet vorig jaar een kanteling zien. Van een zeer krappe markt, met weinig aanbod, veel vraag en hoge prijsstijgingen is de markt omgeslagen naar een situatie met meer aanbod en prijsdalingen. De gekte verdween, het aantal overbiedingen liep sterk terug en door de hoge rente nam de betaalbaarheid af.

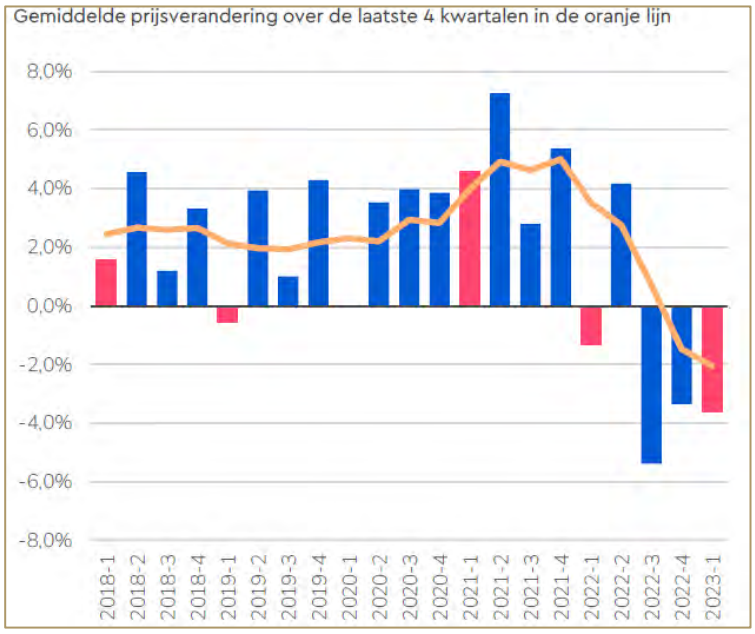
Hierna wordt de ontwikkeling van de hypotheekrente getoond. Sinds het begin van 2022 stijgt de hypotheekrente snel.



Ontwikkeling hypotheekrente, bron: De Nederlandsche Bank

Dit kwartaal zet de prijsdaling door. Het aantal woningverkopen ligt op een laag niveau, voornamelijk in de hogere prijsklassen. Consumenten nemen door de onzekere marktsituatie een afwachtende houding aan, waarbij eerst de oude woning verkocht moet worden voordat er een nieuwe woning wordt gekocht. Er lijkt niet zo zeer sprake van vraaguitval, maar van vraaguitstel. Verkooptijden lopen hierdoor verder op.

De prijsdaling die vorig jaar is ingezet zet ook dit kwartaal verder door. De mediane verkoopprijs van de in het 1e kwartaal verkochte woningen bedraagt € 394.000. Dit is een daling van 3,6% op kwartaalbasis. Een vergelijkbare daling als in vorig kwartaal. Op jaarbasis is sprake van een daling van 8,2%, iets meer dan de 6% van vorig kwartaal. De prijs van vrijstaande woningen daalt op kwartaalbasis met 4,6% het hardst, die van tussenwoningen met 2,7% het minst.

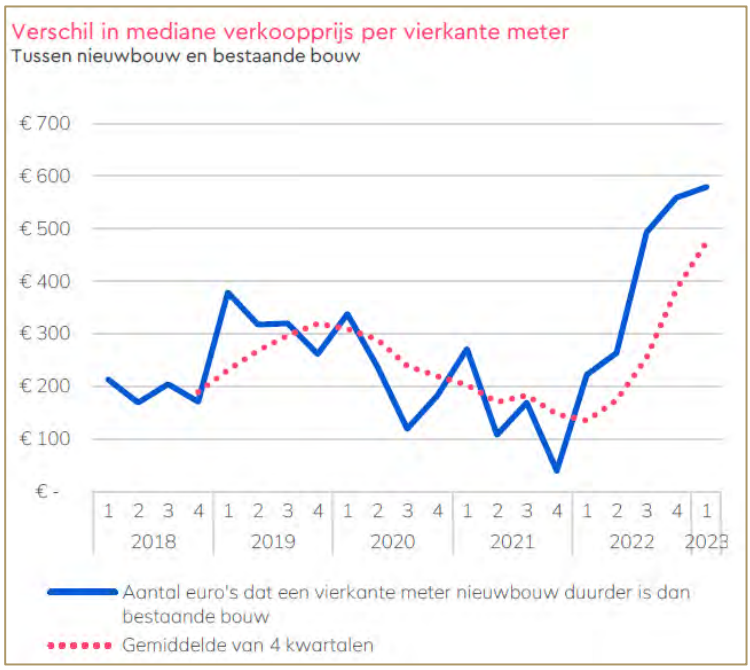


Bron: NVM

De belangrijkste oorzaken van de prijsdaling lijken de hogere hypotheekrente en de toegenomen onzekerheid in de markt. De gestegen rente zorgt ervoor dat de betaalbaarheid verder onder druk komt te staan. De daling van de woningprijzen kan nog niet tegen de stijging van de hypotheekrente op. De toegenomen onzekerheid zorgt er mede voor dat verkopers wachten met de aanschaf van een nieuwe woning, en eerst de huidige woning te koop zetten.

In de nieuwbouw staat de verkoopbaarheid zwaar onder druk. Het aantal verkopen blijft laag, met name in de hogere prijsklassen. Doordat er projecten uit de verkoop worden gehaald of de verkoop wordt uitgesteld blijft het nieuwbouwaanbod alsnog stabiel. De financierbaarheid en lange doorlooptijd van nieuwbouw zijn de grootste belemmeringen waardoor consumenten niet tot aankoop over gaan.

Ondanks de prijscorrectie blijven nieuwe woningen relatief duur ten opzichte van de bestaande bouw. Kopers van een nieuwe woningen betalen gemiddeld genomen € 74.000 meer voor de aankoop dan kopers in de bestaande bouw. Door de sterke prijsdaling die in de bestaande bouw heeft plaatsgevonden is dit prijsverschil in de afgelopen kwartalen fors opgelopen.

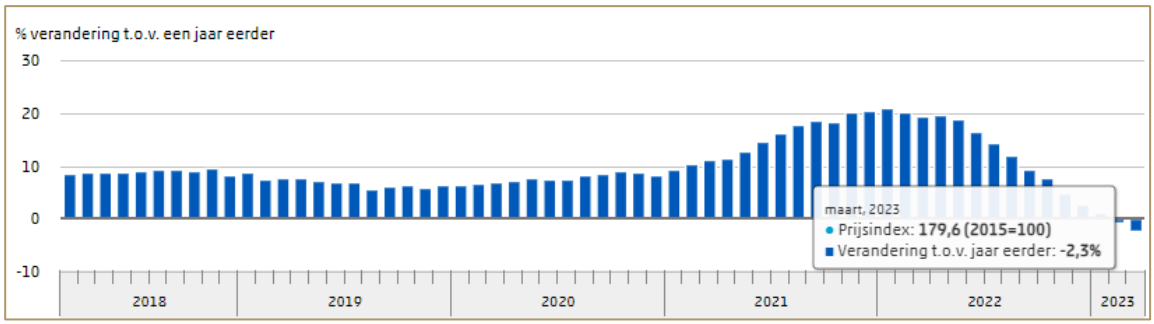


Bron: NVM

Concluderend heeft de consument nog wel interesse in een nieuwbouwwoningen. Dit blijkt ook uit het feit dat nog steeds wordt ingeschreven op projecten. Alleen consumenten haken vaker af gedurende het proces van aankoop. Makelaars wijzen vier knelpunten aan waardoor de consument uiteindelijk niet meer kiest voor een nieuwbouwwoning, namelijk:

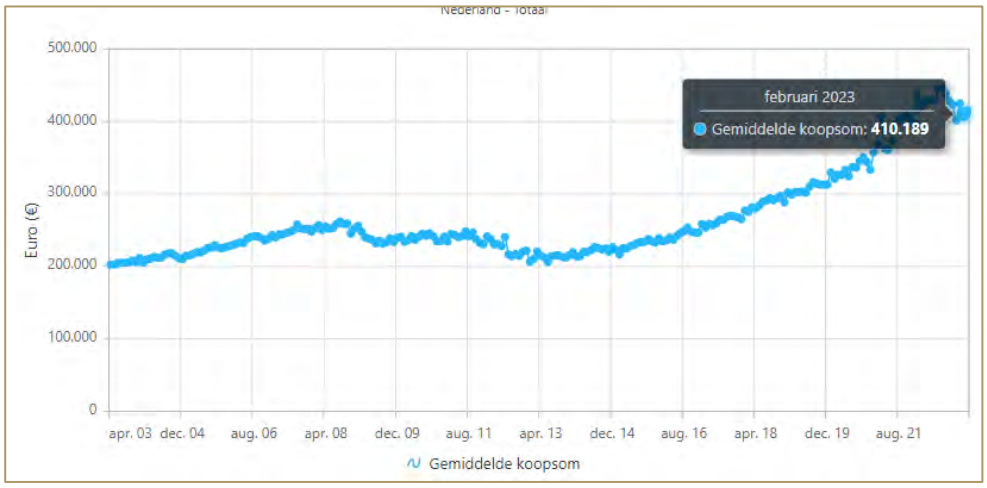
- De onzekerheid over wanneer de eigen woning moet worden verkocht
- De hoge financieringskosten (dubbele woonlasten)
- De lange wachttijd tussen aankoop en oplevering
- De hoge prijs ten opzichte van de bestaande bouw

Bestaande koopwoningen waren in januari maart 2,3% goedkoper dan een jaar eerder. Dit blijkt uit onderzoek naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster.



Prijsontwikkeling bestaande woningen, bron: CBS / Kadaster.

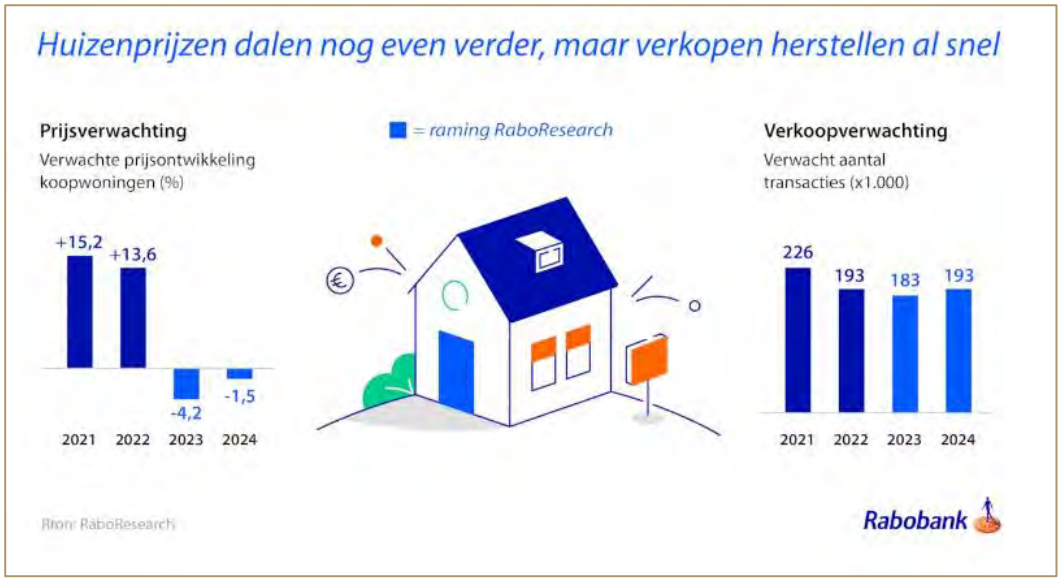
Het figuur hierna toont de prijsindex bestaande koopwoningen voor geheel Nederland, gepubliceerd door het Kadaster. Hierin is zichtbaar dat de prijs van koopwoningen de afgelopen jaren is gestegen. De gemiddelde koopsom van een woning bedroeg in januari 2022 circa € 424.681,- kosten koper.



Gemiddelde koopsom, bron: Kadaster.

Kwartaalbericht woningmarkt Rabobank 14 maart 2023

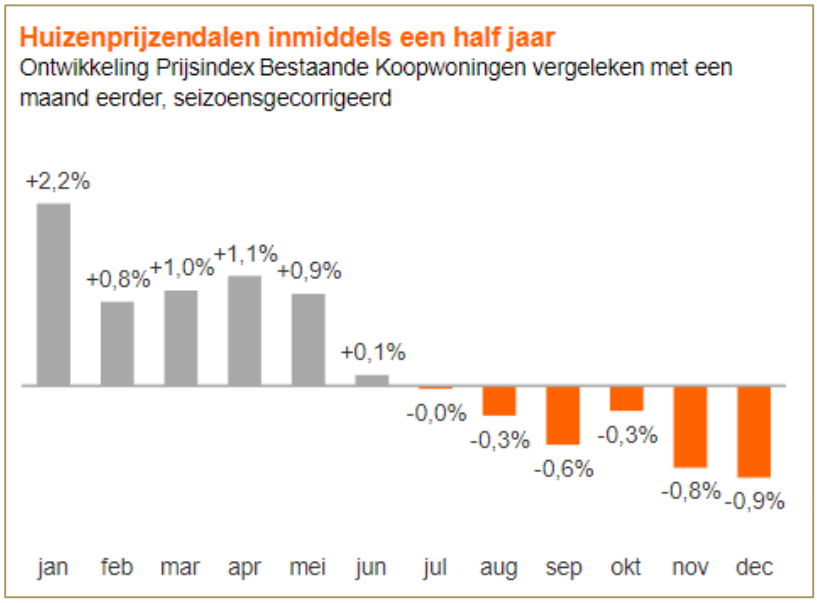
- Huizenprijzen dalen dit jaar nog flink, doordat een deel van de potentiële huizenkopers is afgehaakt door de opgelopen hypotheekrentes. In 2023 dalen huizenprijzen op jaarbasis met 4,2 procent. Eind 2023 liggen huizenprijzen naar verwachting 7,6 procent lager dan tijdens de piek van de markt in juli 2022;
- Door de huizenprijsdaling en stijgende lonen worden koopwoningen dit jaar beter betaalbaar, zodat de vraag naar koophuizen herstelt. Gelijktijdig blijft het woningaanbod beperkt;
- Naar verwachting blijven de huizenprijzen in 2024 min of meer stabiel. Door de stevige prijsdalingen in 2023 ligt het gemiddelde prijspeil in 2024 desalniettemin 1,5 procent lager dan het gemiddelde prijspeil in 2023;
- Doordat de betaalbaarheid van bestaande koophuizen verbetert, komt ook het dieptepunt van het aantal woningverkopen in zicht. Rabobank verwacht dat het aantal woningtransacties later dit jaar stabiliseert. Dit jaar gaan we uit van 183.000 transacties en volgend jaar van 193.000;
- De ontwikkeling van kapitaalmarktrentes blijft een belangrijke onzekerheidsfactor. Als de rente verder oploopt dan verwacht, duurt het langer voordat de woningmarkt herstelt.



Bron: Rabobank

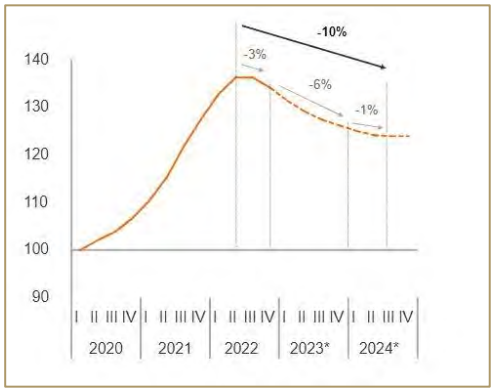
De Nederlandse woningmarkt (ING Bank, februari 2023)

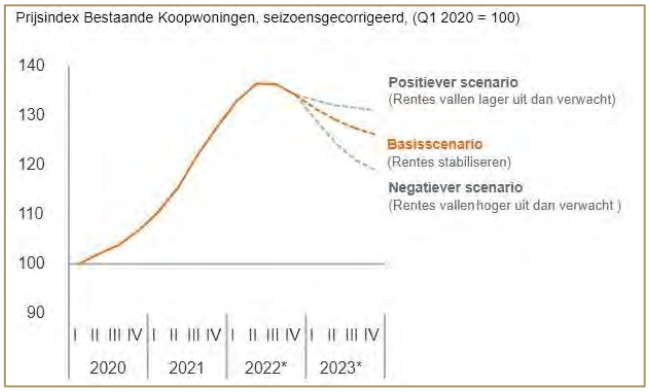
De woningmarkt koelt af, zo blijkt uit verschillende relevante indicatoren. De afkoeling blijkt het duidelijkst uit de prijzen, die dalen.



Bron: ING Bank

Vooral de hogere rentes zetten een rem op de prijsontwikkeling en het aantal woningtransacties. Daarnaast spelen de lagere beleggersvraag en de verwachte krimp van de economie een rol.





Bron: ING Bank

Woningmarktmonitor 26 januari 2023 ABN AMRO

De meest actuele cijfers wijzen op een verdere verslechtering. De huizenprijzen dalen. Dit komt doordat de hypotheekrente flink is gestegen, terwijl het besteedbaar inkomen onder druk staat door de inflatie. ABN AMRO Bank verwacht in 2023 een daling van de woningprijzen met 6%. In 2024 gaan de prijzen volgens ABN AMRO Bank verder omlaag met 4%.

De prijsdaling komt doordat de hypotheekrente flink is gestegen. Hierdoor daalt de maximale hypotheek die mensen kunnen krijgen. Bovendien stijgen de woonlasten ten opzichte van het netto inkomen en neemt de betaalbaarheid dus af. Dit betekent dat de huizenprijzen verder omlaag moeten om de betaalbaarheid te verbeteren.

Kopers worden ook kritischer. Ze hechten steeds meer belang aan de kwaliteit van een woning en besteden meer aandacht aan het energielabel. Woningen met een groen energielabel leveren bij verkoop meer op en worden bovendien makkelijker verkocht.

Vanwege de aanhoudende problemen in de bouw, wordt er een beperkt aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd. De bouw van nieuwe woningen blijft daardoor achter bij de vraag, waardoor steeds meer huishoudens moeite hebben om hun woonwensen te verwezenlijken. De doorstroming blijft daardoor achter. Zicht op spoedige verbetering is er niet, want het aantal afgegeven bouwvergunningen daalt.

De omslag op de woningmarkt hangt samen met de gewijzigde economische situatie. Het afgelopen jaar liepen de consumentenprijzen sterk op. Eerst door de combinatie van groeiende vraag en gebrek aan aanbod in de nasleep van corona. Daarna door de Russische inval in Oekraïne en de sterke stijging van de voedsel- en energieprijzen die daarop volgde. De inflatie in de eurozone liep op tot boven 10%, ruim boven de 2%-doelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB). Inmiddels is de inflatie wel weer wat gedaald, maar de ECB zal haar beleid voorlopig nog niet versoepelen.
Behalve door het krappere beleid van de ECB wordt de hypotheekrente ook opgestuwd door de onzekerheid op financiële markten. De risicopremies die banken moeten betalen aan beleggers wanneer ze geld willen ophalen voor hypotheken, stijgen. Beleggers zijn namelijk ongerust over de oorlogsdreiging, de verschuivingen in de internationale verhoudingen en de bedreigingen die daaruit volgen. Het risico bestaat dat de ECB zo hard op de rem trapt dat de economie in recessie belandt.



Ontwikkeling hypotheekrente, bron: ABN AMRO/DNB.

Nationale Hypotheekgarantie en Financieringslasttabellen Nibud

De grens voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is in 2023 verhoogd van € 355.000,- naar € 405.000,-. Voor een woning met energiezuinige maatregelen ligt de NHG zelfs nog € 24.300,- hoger (6%), op € 429.300,-. Uit de financieringslasttabellen van het Nibud voor 2023 blijkt de volgende leencapaciteit bij verschillende bruto jaarinkomens en hypotheekrente.

Bruto jaarinkomen	Maximaal te lenen bij rente van 1,75%	Maximaal te lenen bij rente van 2,25%	Maximaal te lenen bij rente van 2,75%	Maximaal te lenen bij rente van 3,25%	Maximaal te lenen bij rente van 3,75%	Maximaal te lenen bij rente van 4,25%	Maximaal te lenen bij rente van 4,75%	Maximaal te lenen bij rente van 5,25%	Maximaal te lenen bij rente van 5,75%
30.000	125.965	130.806	131.662	129.249	126.858	124.507	122.209	119.974	115.667
40.000	181.949	178.768	179.632	176.162	172.743	166.009	162.945	159.965	157.078
50.000	233.268	228.910	224.540	220.202	215.929	207.512	203.682	199.956	196.348
60.000	286.919	281.232	281.696	275.731	269.911	264.260	258.796	253.530	244.185
70.000	359.232	350.996	350.079	341.792	333.790	326.090	318.702	311.630	304.875
80.000	419.882	418.578	408.255	398.279	395.869	386.226	377.011	368.222	359.852
90.000	482.864	480.711	468.473	456.680	453.451	442.127	431.326	421.040	411.260
100.000	548.179	545.024	530.732	526.570	512.831	499.722	487.239	475.368	464.095
110.000	615.827	611.517	595.032	589.759	574.011	559.011	544.749	531.205	518.359

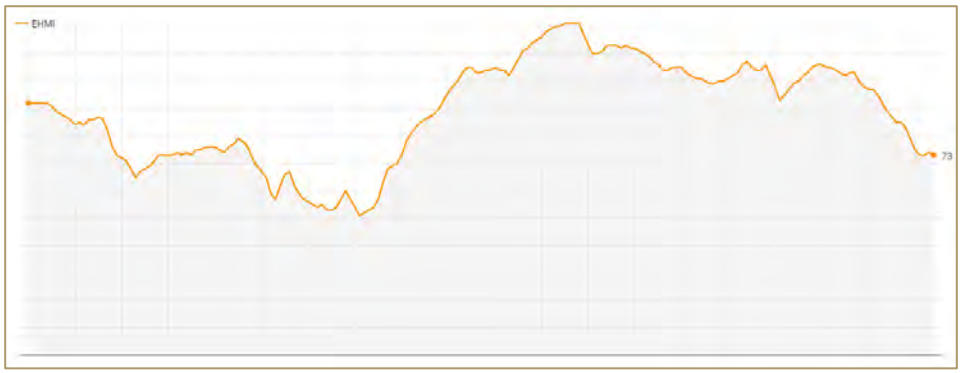
Leencapaciteit (niet- AOW), bron: Financieringslasttabellen Nibud 2023.

Eigen Huis Marktindicator

Hierna wordt de ontwikkeling getoond van de Eigen Huis Markt Indicator van Vereniging Eigen Huis.

Vereniging Eigen Huis ontwikkelde samen met onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft de Eigen Huis Marktindicator. De Eigen Huis Marktindicator baseert zich op maandelijkse peilingen onder een representatief aantal Nederlanders.

Het vertrouwen in de koop-woningmarkt daalt ten opzichte van het voorafgaande kwartaal onder de woonconsumenten. Met name de door de woonconsumenten ingeschatte minder gunstige koopprijsontwikkeling (lees beperktere stijging of daling) en vooral de huidige en door hen verwachte rentestijging liggen hier aan ten grondslag. De invloed van de globale ontwikkelingen in de economie en op de financiële markten als gevolg van de oorlog in Oekraïne is hierin duidelijk te herkennen.

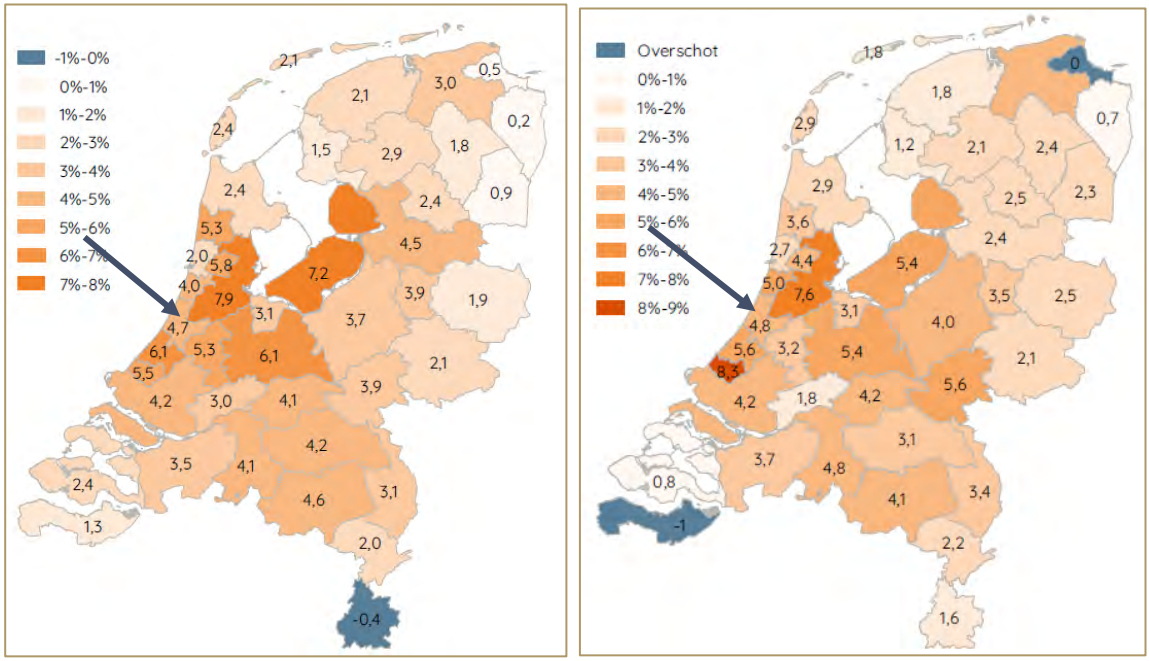


Bron: Vereniging Eigen Huis

14.2. Regio Groot Amsterdam

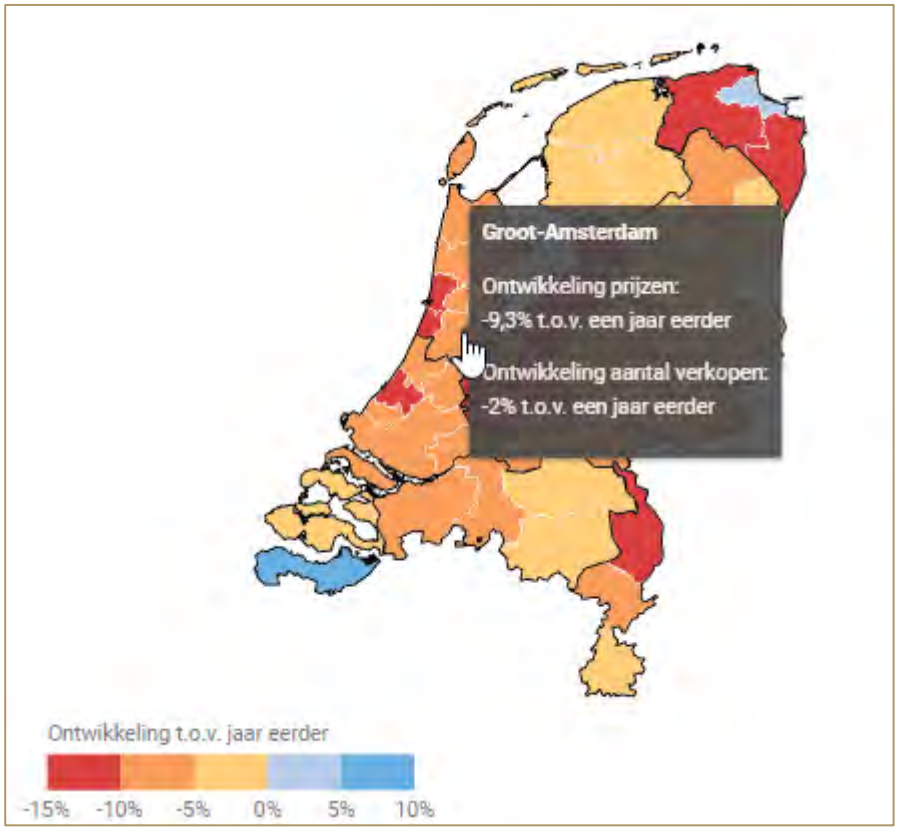
Het figuur hierna toont de ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2030 per COROP-gebied. Voor de regio waarin de gemeente Oegstgeest is gelegen, gaat het om een toename van 4,7%.

Het figuur daarnaast toont het actueel woningtekort naar COROP-regio. In het gebied 'Leiden en Bollenstreek' is een woningtekort van circa 4,8% van de woningvoorraad.



Huishoudens ontwikkeling tot 2027 (links) en actueel woningtekort (rechts), bron: CBS/Primos - ABF Research.

De figuur hierna toont de prijsstijgingen die de NVM waarneemt in de periode tussen het eerste kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2022. Voor de regio Groot-Amsterdam, waar Aalsmeer deel van uitmaakt, wordt een prijsdaling van 9,3% waargenomen. De landelijke prijsdaling ligt op 8,2%.



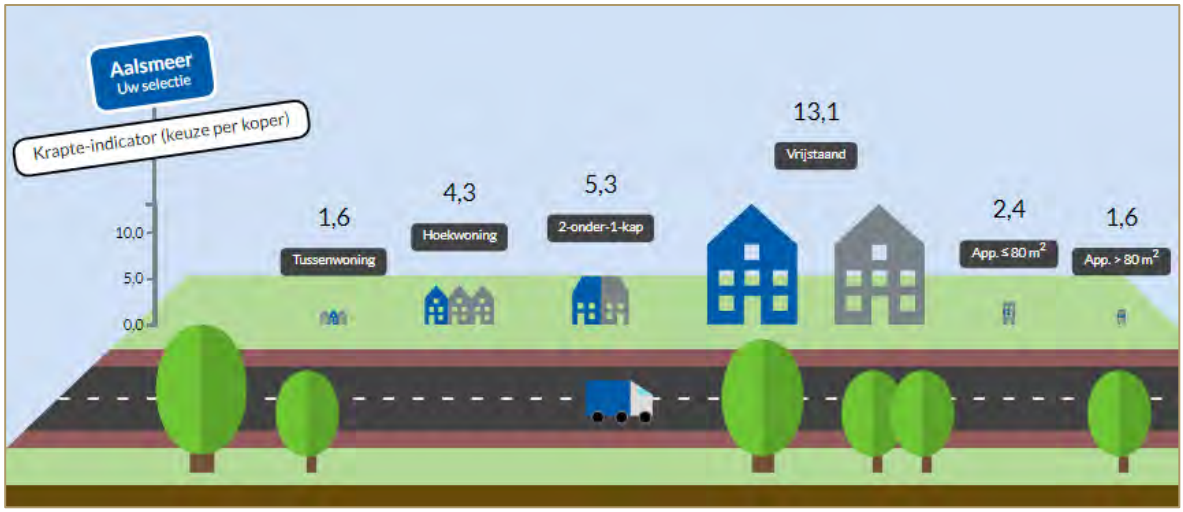
14.3. Gemeente Aalsmeer

Het figuur hierna toont de ontwikkeling op de woningmarkt in de gemeente Aalsmeer. In het 1e kwartaal van 2023 was, ten opzichte van het 1e kwartaal van 2022, sprake van een prijsdaling van 5,1%. De landelijke prijsdaling in deze periode lag op 8,2%.

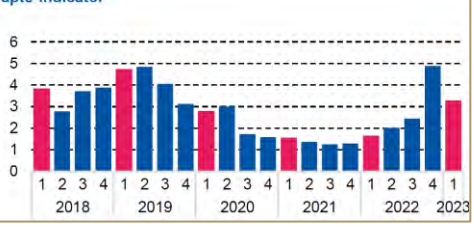
Transacties	Aantal verkopen 1e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 1e kwartaal 2023	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 1e kwartaal 2023
Gemeente Aalsmeer	41	-10,7%	€ 495.000	-5,1%	35
Nederland	28.379	-2,4%	€ 394.000	-8,2%	42

Bron: NVM.

De figuren hierna tonen de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Aalsmeer. Hierna wordt de krapte-indicator getoond, waaruit blijkt dat potentiële woningkopers relatief weinig keuze hebben. In vergelijking met de krapte-indicator van circa één jaar geleden is het aanbod juist toegenomen.

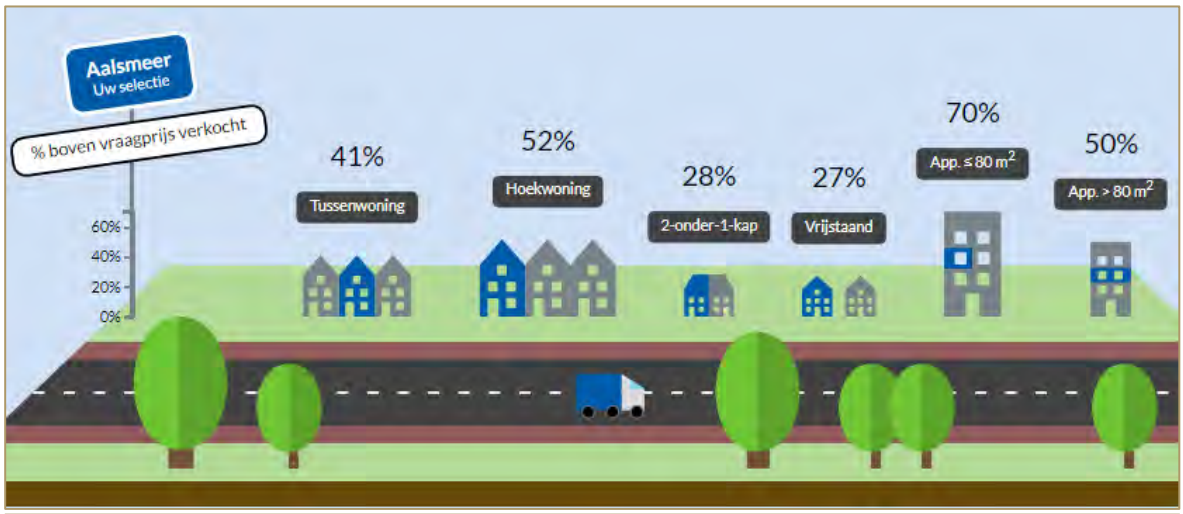


Krapte-indicator	2022-1	2022-4	2023-1
Tussenwoning	0,6	4,0	**1,9**
Hoekwoning	2,3	3,6	**4,2**
2-onder-1-kap	0,3	12,0	**4,1**
Vrijstaand	4,8	11,4	**18,4**
Appartement	2,1	1,2	**0,7**
Totaal	**1,6**	**4,9**	**3,3**



Bron: NVM.

Hierna wordt het aandeel woningen getoond dat het afgelopen jaar boven de vraagprijs is verkocht. Dit aandeel neemt snel af.



> vraagprijs verkocht	2022-1	2022-4	2023-1
in procenten			
Tussenwoning	86%	8%	**24%**
Hoekwoning	88%	60%	**50%**
2-onder-1-kap	44%		
Vrijstaand	80%	40%	
Appartement	70%	50%	**43%**
Totaal	**74%**	**31%**	**25%**



Bron: NVM.

Hierna worden de transactieprijzen per m² GBO per woningtype getoond.



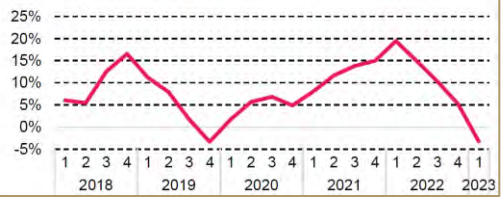
Vraagprijs (x 1.000 euro)	2022-1	2022-4	2023-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	575	470	**504**	-12,4%	7,2%
Hoekwoning	650	538	**540**	-16,9%	0,5%
2-onder-1-kap	695	746	**728**	4,7%	-2,4%
Vrijstaand	1.068	1.123	**1.058**	-0,9%	-5,8%
Appartement	367	457	**377**	2,8%	-17,5%
Totaal	**697**	**752**	**720**	**-5,5%**	**-1,6%**

Vraagprijsontwikkeling



Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2022-1	2022-4	2023-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.037	3.854	**3.927**	-2,7%	1,9%
Hoekwoning	4.266	4.183	**4.444**	4,2%	6,2%
2-onder-1-kap	4.455	4.457	**4.248**	-4,6%	-4,7%
Vrijstaand	6.324	5.769	**5.590**	-11,6%	-3,1%
Appartement	4.627	5.754	**4.977**	7,6%	-13,5%
Totaal	**5.006**	**4.787**	**4.622**	**-3,2%**	**-1,5%**

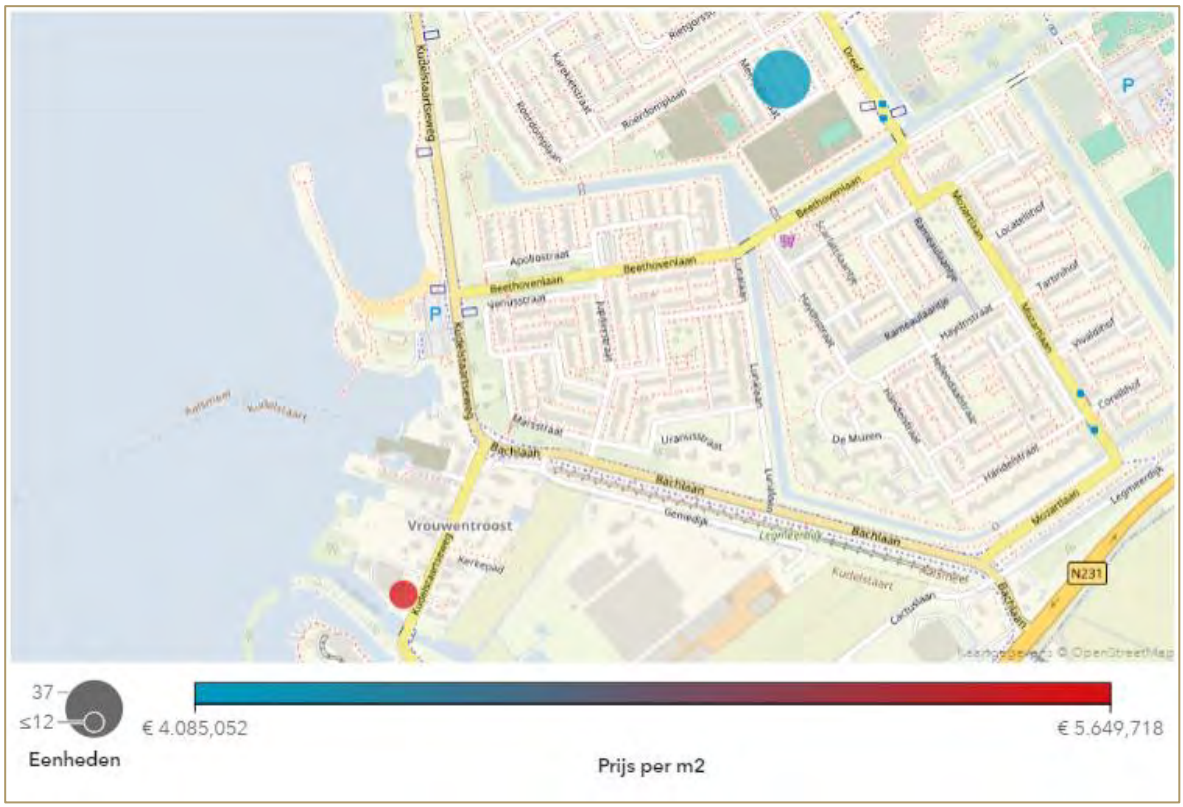
Vraagprijsontwikkeling per m2



Bron: NVM.

14.4. Nieuwbouwprojecten

Het figuur hierna toont de nieuwbouwprojecten in de gemeente Leiden.



Bron: NVM

De tabel hierna toont de vraagprijzen per m² GBO in de verschillende nieuwbouwprojecten.

Project	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1-kap	Vrijstaand
Residence Westeinder	-	-	5.295	6.173
De Tuinen van Hornmeer	3.966	4.240	-	5.293
Totaal	**3.966**	**4.240**	**5.295**	**5.733**

Bron: NVM

14.5. Referentietransacties

Appartementen

Stationsweg 21, 1431 EG Aalsmeer — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 285.000,- k.k.
Transactieprijs: € 300.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.666,67
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 20-02-2023

Type: Appartement
Soort: Benedenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Aangemeld: 25-11-2022
Afgemeld: 03-02-2023
Ondertekening akte: 16-01-2023
Dagen op de markt: 53

Woonoppervlakte: 45 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 140 m³

Twijnderlaan 116, 1431 DD Aalsmeer — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 322.500,- k.k.
Transactieprijs: € 325.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.803,57
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 07-05-2023

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2013
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 08-02-2023
Afgemeld: 04-04-2023
Ondertekening akte: 22-02-2023
Dagen op de markt: 15

Woonoppervlakte: 56 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 206 m³

Twijnderlaan 188, 1431 DD Aalsmeer — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
Transactieprijs: € 317.500,-
Transactieprijs per m²: € 5.669,64
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 13-01-2023

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 29-09-2022
Afgemeld: 21-12-2022
Ondertekening akte: 18-11-2022
Dagen op de markt: 51

Woonoppervlakte: 56 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 180 m³

Twijnderlaan 164, 1431 DD Aalsmeer — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
Transactieprijs: € 346.300,-
Transactieprijs per m²: € 6.075,44
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 13-03-2023

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 02-12-2022
Afgemeld: 26-01-2023
Ondertekening akte: 19-12-2022
Dagen op de markt: 18

Woonoppervlakte: 57 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 183 m³

Twijnderlaan 172, 1431 DD Aalsmeer — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 335.000,- k.k.
Transactieprijs: € 337.500,-
Transactieprijs per m²: € 6.026,79
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-01-2023

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 26-08-2022
Afgemeld: 18-10-2022
Ondertekening akte: 08-09-2022
Dagen op de markt: 14

Woonoppervlakte: 56 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Inhoud: 180 m³

Twijnderlaan 78, 1431 DD Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.
Transactieprijs: € 390.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.431,82
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 29-09-2022

Type: Appartement
Soort: Maisonnette
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2015

Aangemeld: 10-03-2022
Afgemeld: 20-09-2022
Ondertekening akte: 06-04-2022
Dagen op de markt: 28

Woonoppervlakte: 88 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 280 m³

Twijnderlaan 196, 1431 DD Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.
Transactieprijs: € 391.538,-
Transactieprijs per m²: € 4.500,44
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 27-01-2023

Type: Appartement
Soort: Maisonnette
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 05-09-2022
Afgemeld: 23-09-2022
Ondertekening akte: 19-09-2022
Dagen op de markt: 15

Woonoppervlakte: 87 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Inhoud: 286 m³

Rijwoningen

Spinradhof 8, 1431 DH Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.
Transactieprijs: € 530.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.108,53
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2011

Aangemeld: 13-05-2022
Afgemeld: 20-07-2022
Ondertekening akte: 02-06-2022
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 129 m²
Overige inpandige ruimte: 3 m²
Perceeloppervlakte: 105 m²
Inhoud: 472 m³

Vlasakkerlaan 3, 1431 DJ Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 585.000,- k.k.
Transactieprijs: € 565.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.414,06
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2011

Aangemeld: 16-09-2022
Afgemeld: 11-10-2022
Ondertekening akte: 06-10-2022
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 128 m²
Overige inpandige ruimte: 4 m²
Perceeloppervlakte: 112 m²
Inhoud: 472 m³

Hekelstraat 8, 1431 DM Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 600.000,- k.k.
Transactieprijs: € 596.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.350,36
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 09-05-2023

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 11-10-2022
Afgemeld: 16-12-2022
Ondertekening akte: 31-10-2022
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 137 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 135 m²
Inhoud: 487 m³

Parkwoningen, 1431 WE Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 629.900,- v.o.n.
Transactieprijs: € 629.900,-
Transactieprijs per m²: € 4.144,08
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Afgemeld: 28-02-2023
Ondertekening akte: 27-12-2022
Dagen op de markt: 41

Woonoppervlakte: 152 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 131 m²
Inhoud: 404 m³

Parkwoningen, 1431 WE Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 652.500,- v.o.n.
Transactieprijs: € 652.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.954,55
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Afgemeld: 10-03-2023
Ondertekening akte: 09-01-2023
Dagen op de markt: 54

Woonoppervlakte: 165 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 147 m²
Inhoud: 454 m³

Parkwoningen, 1431 WE Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 657.500,- v.o.n.
Transactieprijs: € 657.500,-
Transactieprijs per m²: € 4.325,66
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Afgemeld: 24-02-2023
Ondertekening akte: 23-12-2022
Dagen op de markt: 37

Woonoppervlakte: 152 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 155 m²
Inhoud: 417 m³

Charles Gabrijweg 2, 1431 MJ Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 749.000,- k.k.
Transactieprijs: € 735.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.803,92
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 10-03-2023

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 10-10-2022
Afgemeld: 24-11-2022
Ondertekening akte: 07-11-2022
Dagen op de markt: 29

Woonoppervlakte: 153 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 269 m²
Inhoud: 440 m³

Twee-onder-een-kapwoning

Touwslagerlaan 25, 1431 DE Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 695.000,- k.k.
Transactieprijs: € 765.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.903,85
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2017

Aangemeld: 11-03-2022
Afgemeld: 12-07-2022
Ondertekening akte: 01-05-2022
Dagen op de markt: 52

Woonoppervlakte: 156 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 221 m²
Inhoud: 556 m³

L.A. Braakstraat 11, 1432 PP Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 780.000,- k.k.
Transactieprijs: € 780.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.905,66
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 31-01-2023

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2010

Aangemeld: 03-09-2022
Afgemeld: 11-11-2022
Ondertekening akte: 27-09-2022
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 159 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 32 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Externe bergruimte: 22 m²
Perceeloppervlakte: 244 m²
Inhoud: 593 m³

Vlinderweg 27, 1432 MZ Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 865.000,- k.k.
Transactieprijs: € 965.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.898,48
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2014

Aangemeld: 29-04-2022
Afgemeld: 06-07-2022
Ondertekening akte: 26-05-2022
Dagen op de markt: 28

Woonoppervlakte: 197 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 25 m²
Overige inpandige ruimte: 25 m²
Perceeloppervlakte: 253 m²
Inhoud: 650 m³

Vlasakkerlaan 40, 1431 DJ Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.150.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.087.500,-
Transactieprijs per m²: € 5.548,47
Aanvaarding: Per datum 31-12-2023
Transport datum: 30-12-2023

Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 20-02-2023
Afgemeld: 02-05-2023
Ondertekening akte: 14-03-2023
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 196 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 24 m²
Overige inpandige ruimte: 12 m²
Externe bergruimte: 11 m²
Perceeloppervlakte: 322 m²
Inhoud: 747 m³

Vrijstaande woning

Touwslagerlaan 4, 1431 DE Aalsmeer

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.075.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.100.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.213,27
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-09-2022

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 25-07-2022
Afgemeld: 23-08-2022
Ondertekening akte: 18-08-2022
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 211 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 575 m²
Inhoud: 803 m³

14.6. Huidig aanbod

Appartementen

Pieter van Lisselaan 17, 1431 MM Aalsmeer

Verkocht onder voorbehoud
(van 10-05-2023 - 06-06-2023)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 349.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.816,67
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Benedenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2022

Aangemeld: 07-04-2023
Voorbehoud tot: 06-06-2023
Laatste wijziging: 31-05-2023
Dagen op de markt: 56

Woonoppervlakte: 60 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 201 m³

Baccarastraat 31, 1431 RN Aalsmeer

Verkocht onder voorbehoud
(van 23-05-2023 - 01-07-2023)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 389.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.984,62
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 21-11-2022
Voorbehoud tot: 01-07-2023
Laatste wijziging: 17-05-2023
Dagen op de markt: 193

Woonoppervlakte: 65 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 260 m³

Twijnderlaan 24, 1431 DD Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 389.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.805,97
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2014

Aangemeld: 11-01-2023
Laatste wijziging: 12-04-2023
Dagen op de markt: 142

Woonoppervlakte: 67 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 255 m³

Stationsweg 49, 1431 EG Aalsmeer

Verkocht onder voorbehoud
(van 07-04-2023 - 24-05-2023)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 499.000,- k.k.
Prijs per m²: € 6.237,50
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2023
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 28-03-2023
Voorbehoud tot: 24-05-2023
Laatste wijziging: 16-05-2023
Dagen op de markt: 66

Woonoppervlakte: 80 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 9 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 256 m³

Rijwoningen

Spinradhof 28, 1431 DH Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 575.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.389,31
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2011

Aangemeld: 17-05-2023
Laatste wijziging: 22-05-2023
Dagen op de markt: 16

Woonoppervlakte: 131 m²
Overige inpandige ruimte: 3 m²
Perceeloppervlakte: 105 m²
Inhoud: 464 m³

Spinradhof 30, 1431 DH Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 595.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.507,58
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2011

Aangemeld: 24-05-2023
Laatste wijziging: 24-05-2023
Dagen op de markt: 9

Woonoppervlakte: 132 m²
Overige inpandige ruimte: 3 m²
Perceeloppervlakte: 105 m²
Inhoud: 477 m³

Meertrosstraat 4, 1431 DL Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 600.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.347,83
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 26-05-2023
Laatste wijziging: 26-05-2023
Dagen op de markt: 7

Woonoppervlakte: 138 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 420 m²
Inhoud: 495 m³

Parkwoningen, 1431 WE Aalsmeer

Onder optie



In verkoop genomen

Koopsom: € 629.900,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.144,08
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 08-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 206

Woonoppervlakte: 152 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 131 m²
Inhoud: 404 m³

Parkwoningen, 1431 WE Aalsmeer

Onder optie



In verkoop genomen

Koopsom: € 647.500,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.259,87
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 197

Woonoppervlakte: 152 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 137 m²
Inhoud: 417 m³

Tuinwoning, 1431 WE Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 652.500,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.052,80
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 197

Woonoppervlakte: 161 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 110 m²
Inhoud: 431 m³

Lijndraaierhof 16, 1431 DC Aalsmeer

Verkocht onder voorbehoud
(van 22-05-2023)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 740.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.352,94
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2013

Aangemeld: 28-04-2023
Laatste wijziging: 22-05-2023
Dagen op de markt: 35

Woonoppervlakte: 170 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m²
Overige inpandige ruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 185 m²
Inhoud: 634 m³

Verandawoning, 1431 WE Aalsmeer

Onder optie



In verkoop genomen

Koopsom: € 799.900,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.144,56
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, hoekwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 197

Woonoppervlakte: 193 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 217 m²
Inhoud: 487 m³

Twee-onder-een-kapwoningen

Kamperfoeliestraat 31, 1431 RL Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.140,13
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1995

Aangemeld: 11-04-2023
Laatste wijziging: 02-06-2023
Dagen op de markt: 56

Woonoppervlakte: 157 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Perceeloppervlakte: 254 m²
Inhoud: 654 m³

Citroenvlinderstraat 17, 1432 MA Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 685.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.448,05
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, eindwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2006

Aangemeld: 05-04-2023
Laatste wijziging: 05-04-2023
Dagen op de markt: 62

Woonoppervlakte: 154 m²
Overige inpandige ruimte: 10 m²
Externe bergruimte: 32 m²
Perceeloppervlakte: 177 m²
Inhoud: 569 m³

Vlinderweg 10, 1432 MH Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 799.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.272,73
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2007

Aangemeld: 01-11-2022
Laatste wijziging: 09-03-2023
Dagen op de markt: 217

Woonoppervlakte: 187 m²
Perceeloppervlakte: 205 m²
Inhoud: 679 m³

Vrijstaand

Vrijstaande villa, 1431 WE Aalsmeer

Verkocht onder voorbehoud (van 22-03-2023)



In verkoop genomen

Koopsom: € 999.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 5.176,17
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 08-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 206

Woonoppervlakte: 193 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 281 m²
Inhoud: 511 m³

Vrijstaande villa, 1431 WE Aalsmeer

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 1.044.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 5.409,33
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 17-11-2022
Laatste wijziging: 11-05-2023
Dagen op de markt: 197

Woonoppervlakte: 193 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 301 m²
Inhoud: 511 m³

14.7. Analyse en conclusie

Appartementen

De tabel hierna toont de referentietransacties en het huidige aanbod van appartementen.

Appartementen (transacties)

Adres	Plaats	Datum afmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Koopsom	Koopsom / m² GBO
Stationsweg 21	Aalsmeer	16-1-2023	2022	45	300.000	6.667
Twijnderlaan 116	Aalsmeer	22-2-2023	2013	56	325.000	5.804
Twijnderlaan 188	Aalsmeer	18-11-2022	2019	56	317.500	5.670
Twijnderlaan 164	Aalsmeer	19-12-2022	2019	57	346.300	6.075
Twijnderlaan 172	Aalsmeer	8-9-2022	2019	56	337.500	6.027
Twijnderlaan 78	Aalsmeer	6-4-2022	2015	88	390.000	4.432
Twijnderlaan 196	Aalsmeer	19-9-2022	2019	87	391.538	4.500
Gemiddeld						**5.596**

Appartementen (huidig aanbod)

Adres	Plaats	Datum aanmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Vraagprijs	Vraagprijs / m² GBO
Pieter van Lisselaan	Aalsmeer	7-4-2023	2022	60	349.000	5.817
Baccarastraat 31	Aalsmeer	21-11-2022	2019	65	389.000	5.985
Twijnderlaan 24	Aalsmeer	11-1-2023	2014	67	389.000	5.806
Stationsweg 49	Aalsmeer	28-3-2023	2023	80	499.000	6.238
Gemiddeld						**5.961**

Referentietransacties en huidig aanbod appartementen

Voor de kleinere appartementen ligt de transactieprijs en de vraagprijs rond € 6.000,- per m² GBO.

Voor de grotere appartementen ligt de opbrengst per m² GBO lager.

Rijwoningen

De tabel hierna toont de referentietransacties en het huidige aanbod van rijwoningen.

Rijwoningen (transacties)

Adres	Plaats	Datum afmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Koopsom	Koopsom / m² GBO
Spinradhof 8	Aalsmeer	2-6-2022	2011	129	105	530.000	4.109
Vlasakkerlaan 3	Aalsmeer	6-10-2022	2011	128	112	565.000	4.414
Hekelstraat 8	Aalsmeer	31-10-2022	2018	137	135	596.000	4.350
Parkwoningen	Aalsmeer	27-12-2022	2023	152	131	629.900	4.144
Parkwoningen	Aalsmeer	17-11-2022	2023	165	147	652.500	3.955
Parkwoningen	Aalsmeer	23-12-2022	2023	152	155	657.500	4.326
Charles Gabrijweg 2	Aalsmeer	7-11-2022	2020	153	269	735.000	4.804
Gemiddeld							**4.300**

Rijwoningen (aanbod)

Adres	Plaats	Datum aanmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Vraagprijs	Vraagprijs / m² GBO
Spinradhof 28	Aalsmeer	17-5-2023	2011	131	105	575.000	4.389
Spinradhof 30	Aalsmeer	24-5-2023	2011	132	105	595.000	4.508
Meertrosestraat 4	Aalsmeer	26-5-2023	2018	138	420	600.000	4.348
Parkwoningen	Aalsmeer	8-11-2022	2023	152	131	629.900	4.144
Parkwoningen	Aalsmeer	17-11-2022	2023	152	137	647.500	4.260
Tuinwoning	Aalsmeer	17-11-2022	2023	161	110	652.500	4.053
Lijndraaierhof 16	Aalsmeer	22-5-2023	2013	170	185	740.000	4.353
Verandawoning	Aalsmeer	17-11-2022	2023	193	217	799000	4.140
Gemiddeld							**4.274**

Referentietransacties en huidig aanbod rijwoningen

Voor de kleinere eengezinswoningen ligt de transactieprijs en het huidig aanbod rond € 4.350,- per m² GBO. Deze woningen kennen echter relatief kleine kavels.
Voor grotere rijwoningen ligt de transactieprijs rond € 4.250,- per m² GBO. Deze woningen kennen over het algemeen grotere kavels.

Twee-onder-een-kapwoningen

De tabel hierna toont de referentietransacties en het huidige aanbod van twee-onder-een-kapwoningen.

Twee-onder-een-kapwoning (transacties)

Adres	Plaats	Datum afmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Koopsom	Koopsom / m² GBO
Touwslagerlaan 25	Aalsmeer	12-7-2022	2017	156	221	765.000	4.904
L.A. Braakstraat 11	Aalsmeer	27-9-2022	2010	159	244	780.000	4.906
Vlinderweg 27	Aalsmeer	26-5-2022	2014	197	253	965.000	4.898
Vlasakkerlaan 40	Aalsmeer	14-3-2023	2018	196	322	1.087.500	5.548
Gemiddeld							**5.064**

Twee-onder-een-kapwoning (aanbod)

Adres	Plaats	Datum aanmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Vraagprijs	Vraagprijs / m² GBO
Kamperfoeliestraat 31	Aalsmeer	11-4-2023	1995	157	254	650.000	4.140
Citroenvlinderstraat 17	Aalsmeer	5-4-2023	2006	154	177	685.000	4.448
Vlinderweg 10	Aalsmeer	1-11-2022	2007	187	205	799.000	4.273
Gemiddeld							**4.287**

Referentietransacties en huidig aanbod twee-onder-een-kapwoningen

De transactieprijzen van twee-onder-een-kapwoningen in Aalsmeer liggen tussen € 4.900,- en € 5.500,- kosten koper per m² GBO. De vraagprijzen van het aanbod liggen tussen € 4.140,- en € 4.400,- kosten koper per m² GBO.

Vrijstaande woningen

De tabel hierna toont de referentietransacties en het huidige aanbod van vrijstaande woningen.

Vrijstaande woningen (transacties)

Adres	Plaats	Datum afmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Koopsom	Koopsom / m² GBO
Touwslagerlaan 4	Aalsmeer	18-08-20222	2020	211	575	1.100.000	5.213
Gemiddeld							**5.213**

Vrijstaande woningen (aanbod)

Adres	Plaats	Datum aanmelding	Bouwjaar	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	Vraagprijs	Vraagprijs / m² GBO
Vrijstaande villa	Aalsmeer	8-11-2022	2023	193	281	999.000	5.176
Vrijstaande villa	Aalsmeer	17-11-2022	2023	193	301	1.044.000	5.409
Gemiddeld							**5.293**

Referentietransacties en huidig aanbod vrijstaande woningen

Er is één vrijstaande woning verkocht met een koopsom van € 5.200,- per m² GBO. Daarnaast worden twee vrijstaande woningen aangeboden met een vraagprijs van tussen € 5.200,- en € 5.400,- per m² GBO.

15. Referentietransacties bouwrijpe grond

Meervalstraat Aalsmeer (De tuinen van Hornmeer)

Op 31 mei 2022 vond de levering plaats van de bouwrijpe grond in het project Meervalstraat in Aalsmeer. Verkoper was de gemeente Aalsmeer. Koper was Thunnissen Groep B.V. De koopsom bedroeg € 10.300.000,- en is nadien verhoogd met indexering. De totale koopsom bedroeg € 10.905.580,- exclusief BTW. Hierna wordt een luchtfoto getoond.



Bron: Cyclomedia d.d. 16 juni 2022.

Op grond van het bestemmingsplan '2e herziening Hornmeer - Meervalstraat-Roerdomplaan' zijn de gronden bestemd als Woongebied 2. Binnen het bouwvlak mogen maximaal 80 woningen gerealiseerd worden. De andere afbeelding toont een uitsnede uit het beeldkwaliteitsplan uit 2018.





Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er kunnen circa 80 woningen worden gerealiseerd, waarvan deels gestapeld en deels grondgebonden. Er dienen minimaal 30 woningen in het middendure segment te worden gerealiseerd. Minimaal 16% van de woningen bevindt zich in de sociale koop. Ten aanzien van het programma zijn eisen meegegeven. Het gaat om minimale en maximale oppervlakten GBO. Hierna wordt de tabel getoond.

Woningtype	min. gbo	max. gbo	min. VON	max. VON
EGW (sociaal)	70	80	-	< € 200.000
MGW (sociaal)	50	60	-	< € 200.000
MGW (middelduur	75	85	€ 200.000	€ 363.000
EGW hoek (middelduur)	90	105	€ 200.000	€ 363.000
EGW tussen (middelduur)	90	105	€ 200.000	€ 363.000

Eisen woningbouwprogramma

De geleverde bouwrijpe gronden hebben een oppervlakte van 10.691 m². De koopsom (exclusief indexering) bedraagt € 963,- per m². Inclusief indexering bedraagt de koopsom € 1.020,- per m². De geïndexeerde koopsom per te realiseren woning bedroeg gemiddeld € 136.320,- exclusief BTW.

16. Referentietransacties ruwe bouwgrond

16.1. Algemeen

Over het tekort aan woningen is de afgelopen tijd veel geschreven. Dit heeft op tal van plaatsen tot een enorme stijging van koop- en huurprijzen van woningen geleid. Het einde van het woningtekort is nog lang niet in zicht. Hiervoor is de bouw van vele extra woningen noodzakelijk, hetgeen niet op korte termijn mogelijk is. De prijzen voor ruwe bouwgrond, en dan met name voor beoogde woningbouwlocaties, zijn de afgelopen jaren omhoog geschoten. De toegenomen vraag naar woningbouw in combinatie met een schaarste aan plaatsen waar kan worden gebouwd lijkt de belangrijkste oorzaak te zijn van deze hoge grondprijzen. Ontwikkelaars kiezen vaak voor locaties welke door de gemeente zijn aangeduid als potentieel interessante locaties voor woningbouw. Het lijkt erop dat ontwikkelaars ervoor kiezen een hogere prijs voor de gronden te betalen waar de risico's kleiner zijn en naar verwachting op korte termijn kan worden gestart met de ontwikkeling van woningbouw. Het verwerven van grondposities zorgt ervoor dat ontwikkelende partijen niet hoeven deel te nemen aan de aanbestedingen voor nieuwbouwlocaties, waarbij het nog onduidelijk is of zij als ontwikkelaar / bouwer worden gekozen en iedere keer andere eisen worden gesteld. In dergelijke aanbestedingsprocedures heb je te maken met veel concurrentie en worden keuzes gemaakt tussen verschillende inschrijvers op basis van prijs en kwaliteit. Door actief een grondpositie in het gebied te verwerven, verzekert een ontwikkelaar zich van bouwvolume en derhalve van werkgelegenheid in de toekomst. Gelet op de dalende bouwproductie als gevolg van de beschikbaarheid van de locaties lijkt dit dan ook nodig om de komende jaren te kunnen "overleven". Grondposities zijn dan ook het sleutelwoord voor toekomstig bouwvolume.

16.2. Referentietransacties

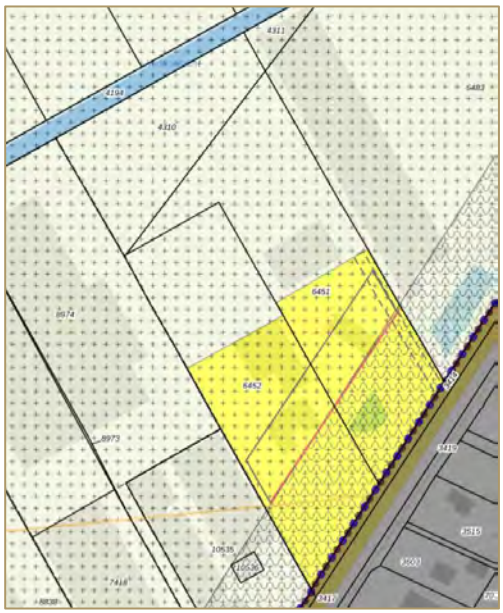
Legmeerdijk 161 Aalsmeer

Op 16 februari 2022 kocht de heer Veldhuisen de percelen grond met woning, bijgebouw met onder meer een zwembad, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Legmeerdijk 161, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie B, nummers 6451 en 4310 respectievelijk groot 8.758 m² en 4.187 m². De koopsom bedroeg € 2.175.000,- kosten koper. Hierna wordt de locatie getoond.



Bron: NVM Geoweb

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost hebben de gronden deels de enkelbestemming Wonen – Lintbebouwing en deels Agrarisch – Glastuinbouw. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond.

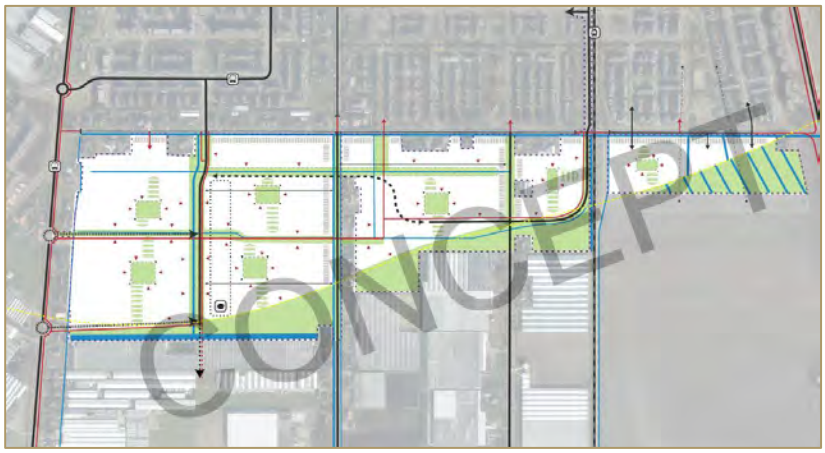


Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Uit de transactie is te herleiden dat aan de onbebouwde gronden een koopsom van circa € 200,- per m² is toegekend. De gronden zijn gelegen in het plangebied Oosteindedriehoek.

De Scheg Amstelveen

In het gebied De Scheg in Amstelveen worden naar verwachting 1.345 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling bestaat uit drie deelgebieden. De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk.
Het totale plangebied omvat circa 59 hectare met een uitgeefbaar oppervlakte van 45% (26,5 hectare). Eind 2015 is door de gemeenteraad een ontwikkelvisie vastgesteld voor de Scheg, waarin een aantal belangrijke kaders voor de ontwikkeling zijn vastgelegd (Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder d.d. 30 september 2015).
Ook is er in januari 2020 een (concept) ruimtelijk raamwerk opgesteld waarin randvoorwaarden zijn opgenomen voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De bestemmingsplanprocedure om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet nog worden doorlopen.



Ruimtelijk Raamwerk De Scheg Amstelveen, bron: gemeente Amstelveen

In De Scheg zullen geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Wel is er ruimte voor een aanzienlijk aandeel woningen in de middeldure (huur)sector. Een groot deel van het gebied 'De Scheg'

is thans bebouwd met glasopstanden. De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk, waardoor deze grondpositie grotere risico's met zich meebrengt.

In het gebied zijn drie referentietransacties bekend:

- Real Estate Legmeerdijk verkocht in juni 2018 een perceel grond aan de Legmeerdijk 202 met een oppervlakte van 17.820 m² voor een bedrag van € 4.300.000,- exclusief BTW aan Rotij Grondvast en BPD Ontwikkeling. Dit komt overeen met € 241,30 per m². De opstallen zullen voor verkoper worden gesloopt.
- De Berg Vastgoed BV kocht in mei 2018 een perceel aan de Noorddammerweg 78 met een oppervlakte van 10.333 m² voor € 2.100.000,-. Dit komt overeen met € 203,23 per m².
- De aankoop van VORM Ontwikkeling BV. Het gaat om de gronden in het gebied De Scheg Oost. VORM ontwikkeling kocht op 17 april 2020 gronden met een oppervlakte van 71.285 m² voor een koopsom van € 27 miljoen. Op de gronden zullen 172 woningen worden gerealiseerd, bestaande uit 46 middeldure koopwoningen en 124 vrije sector koopwoningen. De koopsom bedraagt derhalve € 379,- per m². De koopsom komt overeen met € 156.977,- per te realiseren woning. De verkoper was Yieldforce Holding B.V. Yieldforce Holding B.V. verkreeg de gronden op diezelfde dag van Grondplan Nederland B.V. voor een bedrag van € 18.404.957,-. Dit komt overeen met € 258,- per m².



Legmeerdijk 202 (gesloopt opgeleverd) Bron: Cyclomedia



Noorddammerweg 78, bron: Cyclomedia

Fakton Valuation heeft in opdracht van de gemeente Amstelveen de complexwaarde van de onroerende zaken in het plangebied De Scheg bepaald. In het taxatierapport is uitgegaan van één complex dat de deelgebieden Oost, Midden en West omvat. Het complex heeft een oppervlakte van 558.060 m². De getaxeerde complexwaarde bedraagt € 225.008.565,-. Dit komt overeen met € 382,63. De waardepeildatum is 12 november 2021.

Keenenburgweg 59 Schipluiden

De gemeente Midden-Delfland kocht op 29 april 2021 gronden van de familie Van den Berg. Het gaat om een oppervlakte van 8.905 m². De koopsom bedroeg € 2.150.000,- kosten koper.
De koopsom komt overeen met € 241,44 per m² kadastraal. Hierna wordt de locatie getoond. Op deze luchtfoto is zichtbaar dat een deel van de gronden bebouwd is. Een deel van de opstallen is in slechte staat.



Bron: Cyclomedia d.d. 16 april 2020

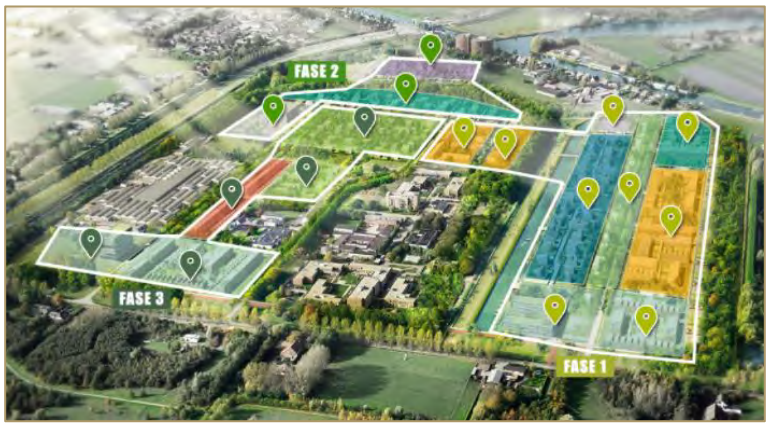
Vigerend is het bestemmingsplan ‘Keenenburg V, fase 2’, vastgesteld op 26 maart 2019. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Wickevoort Cruquius

Uit informatie afkomstig van het College Sanering Zorginstellingen uit 2020 blijkt dat de locatie Wickevoort in Cruquius door Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN) is verkocht.



Bron: Website Wickevoort

Het gaat om twee transacties:

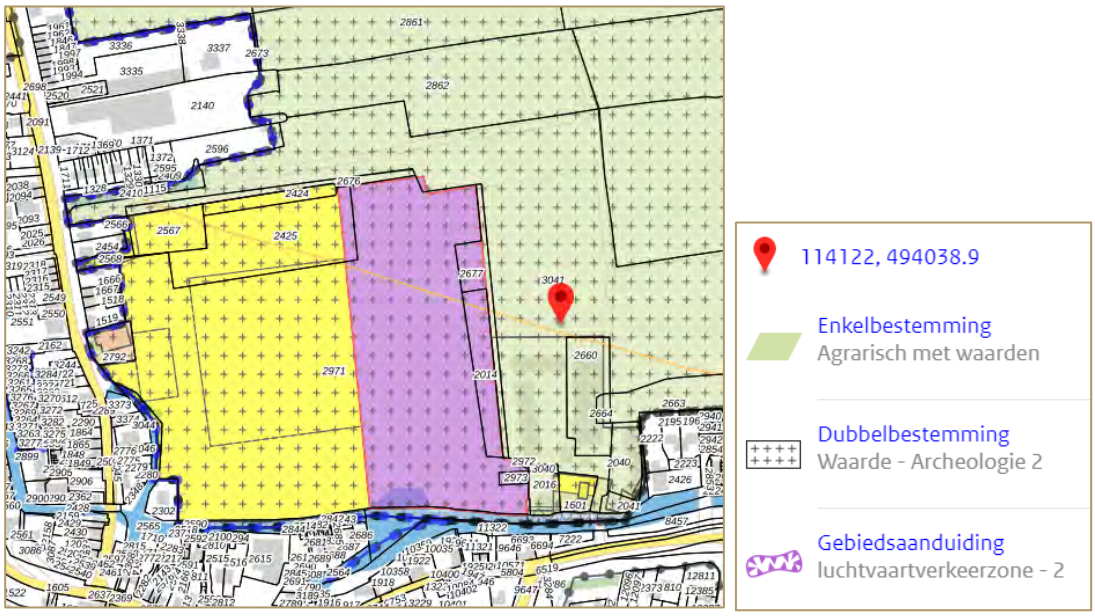
- Fase A: vergadering College Sanering Zorginstellingen van 31 maart 2020:
  - 107.810,1 m² voor € 4.245.000,- exclusief BTW
  - 11.890 m² voor € 5.355.000,- exclusief BTW
- Fase B: vergadering College Sanering Zorginstellingen van 28 april 2021: 298.218 m² voor € 53.593.981,- exclusief BTW
- **Totaal: 417.875 m² voor € 63.193.981,-**

De koper is ontwikkelaar AM B.V.. Het ging om ruwe bouwgronden waar in totaal 756 woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden. De gronden hebben een oppervlakte van 417.875 m². De koopsom bedraagt in totaal € 63.193.981,- exclusief BTW. De koopsom komt overeen met € 151,23 per m². In Wickevoort zullen in totaal 756 woningen worden gerealiseerd in verschillende categorieën. Minimaal 30% van de woningen dient als sociale huurwoning gerealiseerd te worden. Daarnaast wordt 10% van de woningen als middeldure huurwoning gerealiseerd.
De koopsom van de ruwe bouwgrond bedraagt circa € 83.590,- exclusief BTW per te realiseren woning.

De transactie omvat ruwe bouwgronden. De ontwikkelaar dient een bijdrage Ruimtelijke Inrichting Haarlemmermeer (RIH) te betalen van € 9.000,- per vrije sectorwoning en € 4.500,- per sociale huurwoning. Daarnaast dient de ontwikkelaar bij te dragen aan de aanpassing van de wegstructuur. Ook dient de ontwikkelaar gronden te verwerven ten behoeve van de realisatie van een ontsluitingsweg.

Overtoom Westzaan

V5 Ontwikkeling B.V. kocht op 1 november 2019 gronden gelegen aan de Overtoom in Westzaan. De koopsom bedroeg € 7.270.950,-. De gronden hebben een gezamenlijk oppervlakte van 59.575 m². De koopsom bedraagt € 122,- per m². Hierna wordt het bestemmingsplan getoond. De gronden, waarop agrarische opstallen en (bedrijfs)woningen aanwezig zijn, hebben een agrarische bestemming. Direct naast de locatie is het plangebied Westzanerwerf gelegen. Dit betreft de voormalige Pontmeyer locatie, waarvan het eigendom bij Stichting Parteon rust. De gronden in eigendom van Stichting Parteon hebben een uit te werken bestemming.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hierna wordt een luchtfoto van de locatie getoond. Het agrarisch bedrijf maakt onderdeel uit van het verkochte.



Bron: Cyclomedia

De afstand tot het Natura2000 gebied bedraagt circa 475 meter, zo blijkt uit een digitale meting. Het gaat om het Natura2000 gebied Polder Westzaan. De Polder Westzaan is een stikstofgevoelig Natura2000 gebied dat viel onder Programma Aanpak Stikstof (PAS).



Bron: Provincie Noord-Holland

Naar oordeel van taxateurs heeft de transactie een zeer hoog speculatief karakter. Dit komt voort uit het vigerende bestemmingsplan, dat voorziet in een agrarische bestemming, alsmede de ligging nabij een Natura2000 gebied.

Provincialeweg 2A Dordrecht

Het perceel kadastraal bekend gemeente Dubbeldam, sectie I, perceelnummer 1841, plaatselijk bekend Provincialeweg 2 A, met een oppervlakte 13.390 m² is op 23 november 2020 geleverd. De verkoper was de heer Erkens. De koper was Dudok Projectontwikkeling. De onroerende zaken bestaan uit een woonhuis met schuur, onder- en bijgelegen grond (grasland), tuin en verder toebehoren, gelegen te 3319 LH Dordrecht, Provincialeweg 2A, kadastraal bekend gemeente Dubbeldam, sectie I nummer 1841, ter grootte van een hectare, drieëndertig are en negentig centiare.

De koopsom bedroeg € 1.800.000,-. De koopsom is als volgt gesplitst:

- woonhuis (met ondergrond), tuin en het perceel grasland: € 1.732.500,-
- de schuur (met ondergrond): € 67.500,-

Hierna wordt het kadastrale perceel getoond. De koopsom komt overeen met € 134,42 per m².



Bron: www.kadastralekaart.com

De transactie wordt als speculatief beoordeeld. Er is sprake van verwachtingswaarde.

Rijnsburgerweg / Valkenburgerweg Oegstgeest

Oegstgeest, sectie B, perceelnummer 5520
Op 15 december 2022 vond de levering plaats van gronden aan de Valkenburgerweg in Oegstgeest, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B, perceelnummer 5520 met een oppervlakte van 4.780 m². De verkopers waren particulieren en de koper was BPD Ontwikkeling B.V. De koopovereenkomst dateert van 29 november 2022. De koopsom bedroeg € 764.800,-, wat overeenkomt met € 160,- per m².



Bron: www.kadastralekaart.com

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Kamphuizerpolder – Buitenlust hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch – 2. In de ontwerp structuurvisie is het gebied aangeduid als zoekgebied voor toekomstige woningbouwlocatie.

Op 22 december 2022 vond de levering plaats van twee percelen in hetzelfde gebied, direct ten noorden van bovengenoemd perceel. De percelen werden verkocht aan BPD Ontwikkeling B.V.:

- Oegstgeest B 5556: 11.830 m² voor € 2.015.122,-, wat overeenkomt met € 170,34 per m²
- Oegstgeest B 5555: 4.415 m² voor € 698.123,-, wat overeenkomt met € 158,13 per m²

De transactie wordt als speculatief beoordeeld. Er is sprake van verwachtingswaarde.

Achterweg 20A Valkenburg (Zuid-Holland)

Op 8 juli 2021 vond de levering plaats van percelen tuingrond met loods en kassen gelegen aan de Achterweg 20A te Valkenburg (Zuid-Holland). De koper is Van Rhijn Projektontwikkeling B.V.
De koopsom bedroeg € 1.750.000,-. De gronden hebben een oppervlakte van 14.343 m². De koopsom komt overeen met € 122,- per m².



Bron: www.kadastralekaart.com



Bron: Geoweb NVM

De transactie wordt als speculatief beoordeeld. Er is sprake van verwachtingswaarde.

Op 1 oktober 2021 vond de levering plaats van verschillende registergoederen aan de Achterweg in Valkenburg. Het ging om een woonhuis, een perceel grond waarvan de voorheen aanwezige bebouwing door verkoper is gesloopt en verwijderd en een perceel onbebouwde grond en een perceel bouwterrein. De totale koopsom bedroeg € 4.850.000,-. Het totale oppervlakte bedraagt 30.115 m². De koopsom per m² bedraagt € 161,05.





Bron: Geoweb NVM

De transactie wordt als speculatief beoordeeld. Er is sprake van verwachtingswaarde.

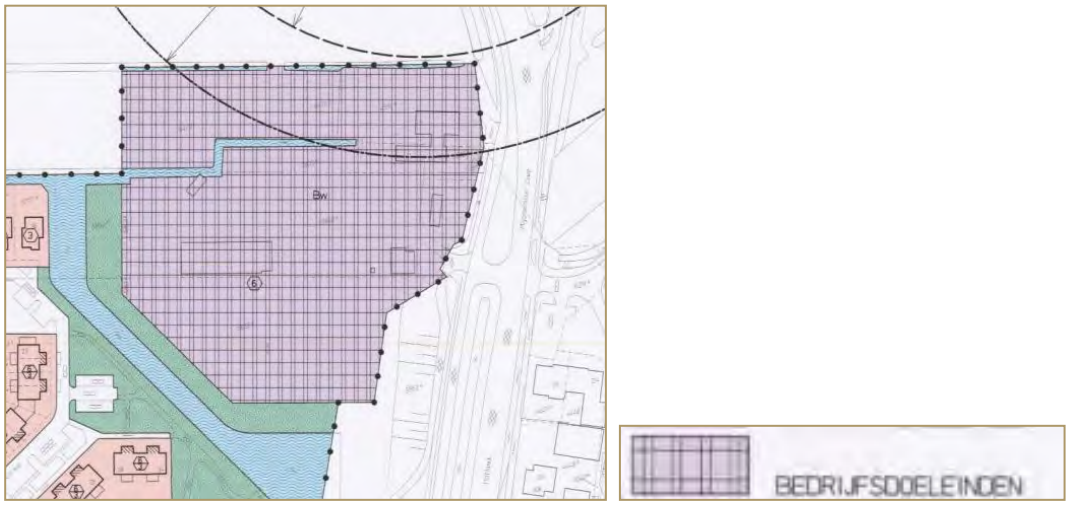
Hofland 203 t/m 203 A Mijdrecht

B.V. Timpaan Real Estate kocht op 6 mei 2021 de betonfabriek aan de Hofland 203 en 203 A. Het gaat om betonfabriek De Adelaar. De gronden hebben een oppervlakte van 13.595 m². Op de locatie zullen circa 70 woningen worden gerealiseerd. De koopsom bedroeg € 2.840.000,-, wat overeenkomt met € 208,90 per m². Oorspronkelijk waren Koper en Verkoper een hogere koopsom overeengekomen, namelijk € 3.360.000,- (€ 247,- per m²). Echter, de begrote saneringskosten vallen hoger uit, waarmee de koopsom lager is vastgesteld. Hierna wordt een luchtfoto van de locatie getoond.



Bron: Cyclomedia

De gronden hebben een bedrijfsmatige bestemming. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond. De transactie wordt als speculatief beoordeeld. Er is sprake van verwachtingswaarde.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdweg 42 Kudelstaart (Hoofdweg Zuid)

Aan de Hoofdweg in Kudelstaart, achter nummer 120, werd op 1 oktober 2019 een perceel met een oppervlakte van 23.948 m² gekocht door Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV. De koopsom bedroeg € 3.825.000,- k.k. Dit komt overeen met € 159,72 per m².
Voor het plangebied Hoofdweg Zuid wordt uitgegaan van 242 woningen. Circa 25% van het programma betreft sociale huur. Het uitgeefbaar oppervlakte bedraagt circa 53% van het totale plangebied, dat een oppervlakte van 88.307 m² omvat.

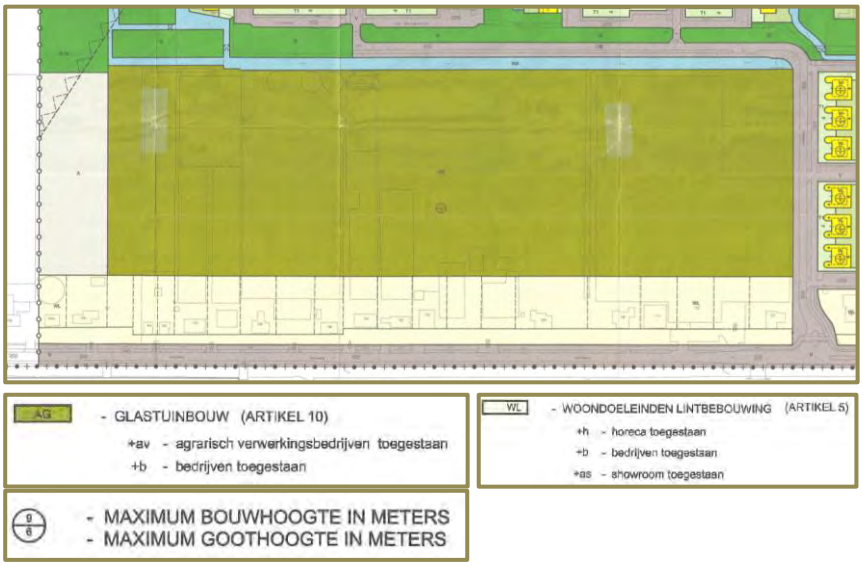


Bron: eigen materiaal



Bron: Cyclomedia

Voor dit plangebied is nog geen bestemmingsplan opgesteld. Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. De gronden hebben de bestemming Glastuinbouw.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Taxateurs beoordelen de transactie als speculatief. De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk. De gronden worden als 'warme gronden' beschouwd. Er is sprake van verwachtingswaarde.

Nieuwkoopseweg Pijnacker (De Scheg)

Op 26 augustus 2022 vond de levering plaats van een perceel bouwterrein aan de Nieuwkoopseweg in Pijnacker met de zich daarop bevindende bedrijfsopstanden en verder toebehoren. Het gaat om het perceel kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie B, perceelnummer 8257 met een oppervlakte van 14.140 m². De koopsom bedroeg € 2.113.709,33 exclusief BTW. De koopsom komt overeen met € 149,49 per m².



Bron: www.kadastralekaart.com

In de woonwijk De Scheg komen 340 woningen waarvan 100 sociale huur en koopwoningen (30 % sociaal). Deze ontwikkeling is planologisch echter nog niet mogelijk. Er is sprake van verwachtingswaarde.

Zijde / Kardieler / Nommerhout / Moerhoek Boskoop (Project Florissant Wonen)

Batenburg Bouw en Ontwikkeling B.V. kocht per 15 maart 2023 percelen grond in Boskoop van ontwikkelaar AM B.V. Het gaat om de volgende percelen:

- Boskoop, sectie A, nummer 5916 (1.503 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5919 (9.380 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5339 (1.020 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5343 (4.688 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5549 (10.980 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5968 (16.476)
- Boskoop, sectie A, nummer 1749 (1.910 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5917 (8.845 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5518 (1.740 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 3679 (12.378 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5923 (239 m²)
- Boskoop, sectie A, nummer 5927 (244 m²)
- **Totaal: 69.403 m²**

De koopsom bedroeg € 9.850.000,- en is gesplitst in:

- Een koopsom voor de percelen kadastraal bekend gemeente Boskoop, sectie A, perceelnummers 1749 en 5917 (met een gezamenlijk oppervlakte van 10.755 m²) van € 91.625,-. De koopsom komt overeen met € 8,50 per m². Deze gronden zijn verontreinigd.
- Een koopsom voor de overige percelen (met een gezamenlijk oppervlakte van 58.648 m²) van € 9.758.375,-. De koopsom komt overeen met € 166,- per m².

De totale gemiddelde koopsom bedraagt circa € 142,- per m².

De koopsom wordt blijkens de leveringsakte, waarin wordt verwezen naar de gesloten koopovereenkomst, voldaan in termijnen:

- € 6.500.000,- bij het verlijden van de leveringsakte
- € 1.675.000,- uiterlijk op 31 december 2022, mits op die datum de eerste 20 kavels getransporteerd zijn tussen Batenburg en de kopers van Batenburg, waarbij de voorwaarde

geldt dat Batenburg uiterlijk in september 2022 gestart moet zijn met de verkoop van deze kavels.

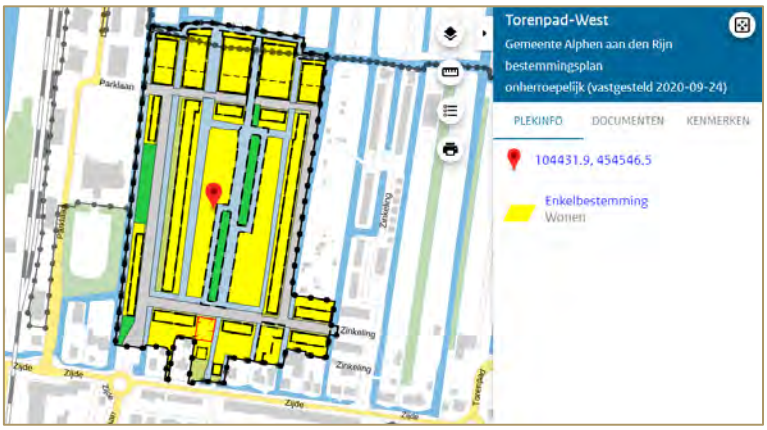
- € 1.675.000,- uiterlijk op 31 december 2022 mits op die datum is gestart met de bouw van de woningen.

Wanneer de volledige koopsom niet is betaald voor 31 juli 2024, zal op 31 juli 2024 de volledige koopsom worden betaald.

Uit bovenstaande planning maken wij op dat de koopovereenkomst is gesloten voor 31 december 2022. De datum van het sluiten van de koopovereenkomst is onbekend en blijkt niet uit de leveringsakte.

Voor de percelen geldt het bestemmingsplan Torenpad-West. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 85 woningen.





Bron: kadastralekaart.com **www.ruimtelijkeplannen.nl**

16.3. Conclusie

De comparatieve referenties van ruwe bouwgrond lopen erg uiteen. Dit is verklaarbaar doordat iedere locatie/gebied over andere eigenschappen beschikt. Denk daarbij aan de lokale woningmarkt, huidige opstallen, programma en uitgeefbaar gebied, ruimtegebruik, eventuele aanwezigheid van verontreiniging, planning en fasering, het aandeel sociale en middendure woningbouw, bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen cetera.

Enkel via de residuele grondwaardemethode, die vrijwel alle ontwikkelaars gebruiken om business cases op te stellen, komt deze waardepotentie van de grond tot uiting. Omdat het vaak enige tijd duurt voordat transacties in het Kadaster geregistreerd worden, is de comparatieve methode in turbulente markten niet geschikt om een betrouwbare waarde te bepalen.

Taxateurs geven, gelet op de uiteenlopende referenties van ruwe bouwgrond, de voorkeur aan de residuele methode.

17. Marktsituatie en referenties bouwkosten

17.1. Algemeen

Bandbreedte bouwkosten

De hoogte van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen is afhankelijk van een aantal factoren:

- De beukmaat
- De woningdiepte
- Het woningtype
- Het aantal bouwlagen
- Het bouwmateriaal
- De dakvorm
- Draagkracht van de grond
- Architectonische uitvoering
- Afwerkingsniveau
- Energieprestatie en duurzaamheidsmaatregelen
- Bouwplaats
- Het aantal woningen dat gerealiseerd wordt (schaal)
- Geluidswerende maatregelen

17.2. Referenties

Achtereenvolgens komen verschillende referenties van bouwkosten van nieuwbouwwoningen aan bod.

Beneden-bovenwoningen



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Beneden-bovenwoning (2 laags) Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Beneden-bovenwoning (2 laags)

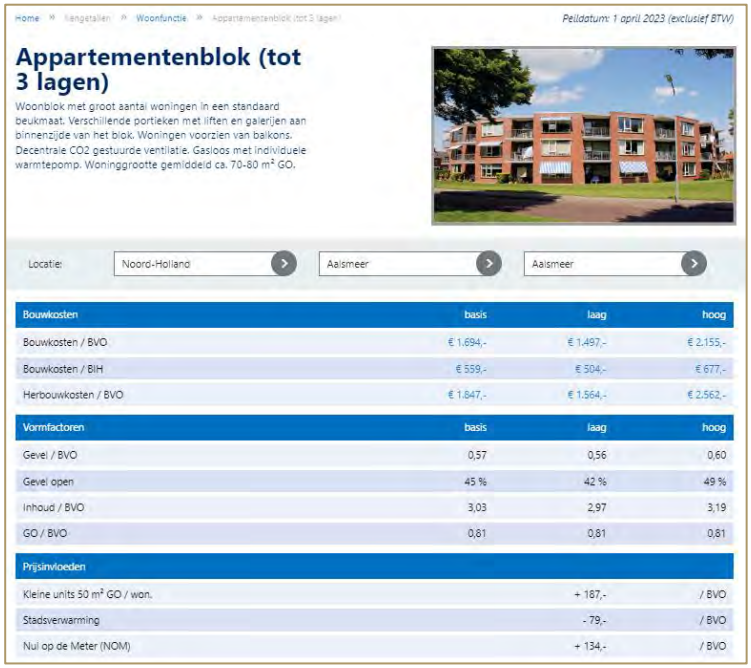
2-laagse gestapelde woning bestaande uit een boven- en benedenwoning met eigen entree. Metselwerk gevelafwerking, plat dak en eenvoudige detaillering. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte ca. 55-65 m² GO.

Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.608,-	€ 1.480,-	€ 1.929,-
Bouwkosten / BIH	€ 545,-	€ 512,-	€ 623,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.754,-	€ 1.540,-	€ 2.331,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,80	0,79	0,84
Gevel open	35 %	32 %	39 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,85	0,85	0,85
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 68,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 59,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Appartementen



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Appartementenblok (tot 3 lagen)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.694,-	€ 1.497,-	€ 2.155,-
Bouwkosten / BIH	€ 559,-	€ 504,-	€ 677,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.847,-	€ 1.564,-	€ 2.562,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,56	0,60
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,19
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 187,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 79,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 134,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Rijwoningen



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Sociale huurwoningen

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen

Sobere vormgeving van de woning. Grote mate van repetitie en toepassing van minimale installaties. Schuin dak met eenvoudig materiaalgebruik in gevel en dak. Kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.225,-	€ 1.122,-	€ 1.546,-
Bouwkosten / BIH	€ 488,-	€ 466,-	€ 586,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.383,-	€ 1.193,-	€ 1.959,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	33 %	30 %	36 %
Inhoud / BVO	2,51	2,41	2,64
GO / BVO	0,73	0,73	0,73

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 53,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 53,-	/ BVO
Fundering op staal	- 25,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Bouwconceptwoning (schuin dak)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Bouwconceptwoning (schuin dak)

Schakeling van een aantal woningen in een door een bouwer geoptimaliseerd bouwconcept. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie, koper heeft de mogelijkheid om de woning in beperkte mate te personaliseren. Individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.057,-	€ 1.005,-	€ 1.377,-
Bouwkosten / BIH	€ 407,-	€ 403,-	€ 504,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.220,-	€ 1.081,-	€ 1.796,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,50	0,48	0,53
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,60	2,50	2,73
GO / BVO	0,77	0,77	0,77
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 34,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 47,-	/ BVO
Fundering op staal		- 15,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Seriematig 3 laags (schuin dak)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.223,-	€ 1.075,-	€ 1.612,-
Bouwkosten / BIH	€ 464,-	€ 425,-	€ 583,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.383,-	€ 1.149,-	€ 2.028,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,77	0,77	0,77
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 40,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 50,-	/ BVO
Fundering op staal		- 19,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Twee-onder-een-kapwoning

Home » Kengetallen » Woonfunctie » 2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.442,-	€ 1.220,-	€ 1.714,-
Bouwkosten / BIH	€ 624,-	€ 544,-	€ 713,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.594,-	€ 1.286,-	€ 2.122,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 33,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 38,-	/ BVO
Fundering op staal	- 45,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

Vrijstaande woning

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Cataloguswoning (3 laags)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Cataloguswoning (3 laags)

Standaard woning in gestandaardiseerde maatvoering en detaillering. Symmetrische opzet, schuin dak met pannenbedekking. Metselwerk gevel, kunststof kozijnen, veel repetitie in gevelopeningen, standaard installatietechniek. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.399,-	€ 1.270,-	€ 1.673,-
Bouwkosten / BIH	€ 503,-	€ 470,-	€ 583,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.552,-	€ 1.336,-	€ 2.081,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,04	1,01	1,07
Gevel open	43 %	41 %	48 %
Inhoud / BVO	2,78	2,70	2,87
GO / BVO	0,76	0,76	0,76

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 44,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 43,-	/ BVO
Fundering op staal	- 41,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Herenhuis (schuin dak)

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Herenhuis (schuin dak)

Door architect ontworpen ruim opgezette woning. Schuin dak met keramische pannen. Enkele badkamer met extra toilet op de begane grond. Veel standaard materialen, houten of aluminium kozijnen. Standaard installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp.

Locatie: Noord-Holland | Aalsmeer | Aalsmeer

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.590,-	€ 1.438,-	€ 1.942,-
Bouwkosten / BIH	€ 596,-	€ 555,-	€ 693,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.778,-	€ 1.533,-	€ 2.386,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,87	0,84	0,91
Gevel open	53 %	51 %	55 %
Inhoud / BVO	2,67	2,59	2,80
GO / BVO	0,71	0,71	0,71
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 36,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 45,-	/ BVO
Fundering op staal		- 33,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland

17.3. Bijkomende kosten

De volgende percentages voor bijkomende kosten, als opslag op de bouwkosten, worden als marktconform beschouwd.

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699) WONINGBOUW Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien		BASIS	LAAG	HOOG
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever			
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM	PM
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	9,8%	6,7%	17,3%
1	Proces-/projectmanagement	1,5%	1,3%	2,2%
2	Programma van Eisen	-	-	0,2%
3	Architect	3,0%	2,5%	5,5%
4	Directievoering & Toezicht	1,5%	1,0%	2,0%
5	Constructeur	0,8%	0,5%	1,6%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,3%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	0,3%	0,8%
8	Adviseur installaties	1,0%	0,5%	1,5%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM	PM
10	Opmeting van het terrein	-	-	0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen	-	-	0,3%
12	Bouwkostendeskundige	0,5%	0,3%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%	-	0,5
14	Juridisch advies	PM	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%	-	0,5%
16	Duurzaamheid assessment	-	-	0,3%
C	Aansluitkosten	3,3%	2,1%	5,0%
1	Net-aansluitingen werktuigbouwkundig - riolering & water	0,4%	0,3%	0,8%
2	Bijdrage aansluitkosten (BAK) stadsverwarming of WKO *Let op: BAK alleen indien van toepassing*	2,5%	1,5%	3,5%
3	Net-aansluitingen elektrotechnisch	0,4%	0,3%	0,7%
D	Heffingen	2,0%	1,0%	5,0%
1	Leges bouwaanvraag	2,0%	1,0%	5,0%
2	Precario	PM	PM	PM
E	Verzekeringen	-		
1	CAR	incl.	incl.	incl.
2	WA	incl.	incl.	incl.
F	Risicoverrekening	-	-	-
1	Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	PM	PM	PM
2	Verrekening van loon- en prijsstijgingen tijdens bouw	PM	PM	PM
3	Afkoop van overige risico's	PM	PM	PM
4	Risicokosten gerelateerd aan risicoanalyse	PM	PM	PM
G	Kunst	-	-	-
1	Kunst	PM	PM	PM
H	Ontwikkelaarskosten	7,3%	3,5%	18,5%
1	Bemiddeling en coördinatie	PM	PM	PM
2	Algemene kosten ontwikkeling	4,0%	1,5%	8,0%
3	Promotiekosten (project)	0,3%	-	0,5%
4	Verkooprisico	3,0%	2,0%	10,0%
I	Verkoopkosten	1,2%	1,2%	2,7%
1	Verkoopbrochure	0,2%	0,2%	0,7%
2	Makelaarskosten	0,5%	0,5%	1,2%
3	Notariskosten	0,5%	0,5%	0,8%
4	Splitsingsakte	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		23,6%	14,5%	48,5%

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Noord-Holland).

In bovenstaande tabel zijn rentekosten tevens opgenomen, alsmede Algemene Kosten (AK) projectontwikkeling.

17.4. Algemene kosten

Onder Algemene kosten worden de kosten verstaan die dienen ter dekking van de kosten die het apparaat van de ontwikkelaar maakt. Denk hierbij aan de kosten van huisvesting, directie, ontwikkelmanagers, secretariaat, acquisitie, ontwikkelingskosten et cetera.

In de NEN 2634 vallen onder de algemene bedrijfskosten alle kosten die een ontwikkelaar aan het bouwproject toerekent en die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voorbeelden hiervan zijn kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratief personeel.

Het Economisch Instituut voor de Bouw omschrijft Algemene kosten als volgt:

> *"Algemene kosten zijn kosten, die op grond van het ontbreken van een (duidelijk) oorzakelijk verband met de afzonderlijke werken, dan wel uit overwegingen van praktische doelmatigheid, niet (direct noch indirect) aan de afzonderlijke werken worden toegerekend. Het zijn dus kosten die niet direct samenhangen met werken."*

Een percentage voor Algemene Kosten (AK) van 4,0% over de bouwkosten en bijkomende kosten wordt door ons als marktconform beschouwd.

17.5. Winst en risico

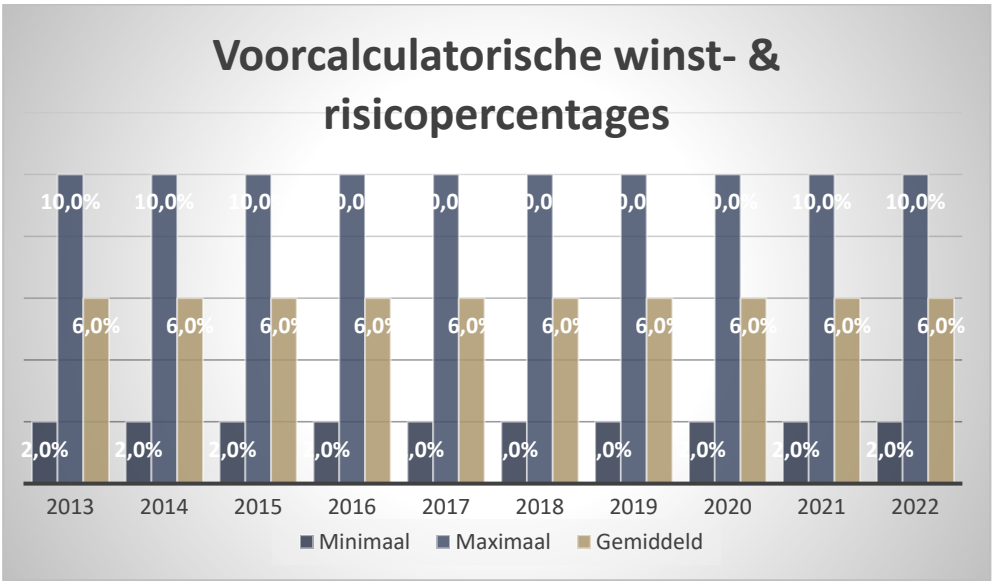
Onder Winstpercentage verstaan we de vergoeding die de ontwikkelaar toekomt als winst bovenop de reguliere kosten. Het is feitelijk de vergoeding voor het risico dat de ontwikkelaar loopt. Het bedrag dat een ontwikkelaar doorberekent in de prijs hangt af van de project specifieke omstandigheden zoals:

- De omvang, (aan)looptijd en complexiteit van een project.
- Het aantal deelnemende partijen, de samenwerkingsvorm en de verdeling van verantwoordelijkheden.
- De risico's die een ontwikkelaar loopt in een project (bijvoorbeeld afzetrisico of een moeilijk bereikbare bouwlocatie).
- De seriematigheid en repetitie in een bouwproject.
- De hoogte van voorinvesteringen.
- Locatiekenmerken en de lokale afzetmarkt.

Het Kengetallen Kompas voor Bouwkosten, uitgegeven door CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot (2022) geeft jaarlijks cijfers uit voor een bandbreedte van bouwkosten die kunnen worden gehanteerd voor diverse vastgoedtypen en de ontwikkeling daarvan. Hierbij wordt sinds 2013 winst en risico opgenomen als een percentage, dat berekend wordt over de totale te verwachten netto opbrengsten.

In de onderstaande grafiek is de te hanteren bandbreedte van de afgelopen jaren weergeven van het winst- en risicopercentage. Opvallend is dat deze gelijk is voor de jaren 2013 tot en met 2022.

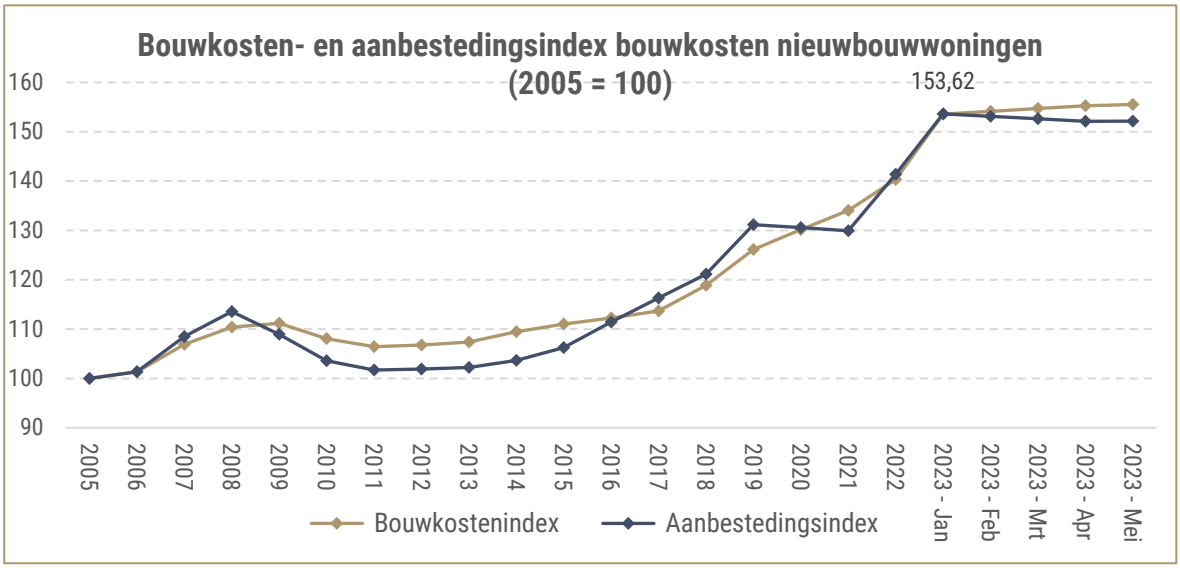
Dit betekent dat een gemiddelde opstalexploitatie (voorcalculatorisch) volgens CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot binnen deze bandbreedte zal vallen. Een inschatting van het te lopen risico tijdens de ontwikkeling van een project, met bijbehorende projectspecifieke kenmerken, kan zorgen voor het hanteren van een hoger of lager percentage.



Voorcalculatorische winst- & risicopercentages. Bron: CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot, 2022.

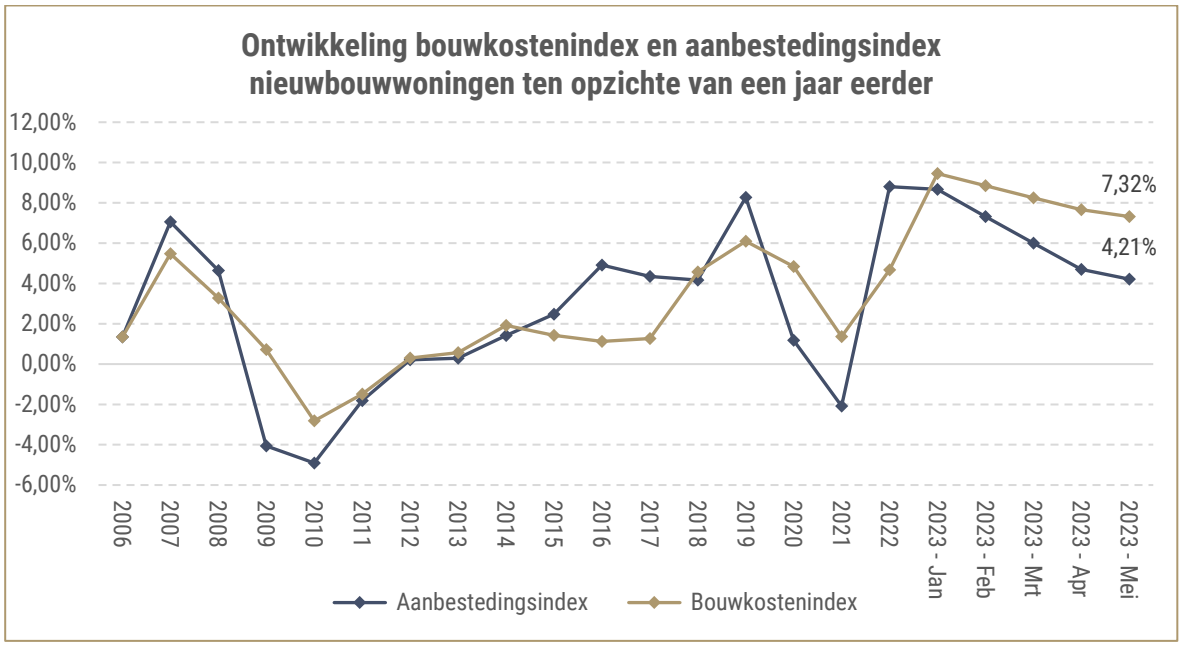
17.6. Ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen

Wij raadpleegden de input- en outputindex van Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, om de ontwikkeling van de gemiddelde bouwkosten van nieuwbouwwoningen te analyseren. De inputindex geeft aan hoe in de loop der tijd de bouwkosten zich ontwikkelen bezien vanuit de loon- en materiaalkosten. De loon- en materiaalkosten tellen elk voor circa 50% mee in de index en deze index geeft daarmee weer hoe de kosten van de kale aanneemsom zich ontwikkelen. Naast deze aanneemsom rekenen aannemers zogenaamde staartkosten door. Dit zijn de opslagen uit de kale bouwsom voor AK (algemene bedrijfskosten) en winst en risico. Deze staartkosten komen tot uitdrukking in de outputindex, ook wel de aanbestedingsindex genoemd. Navolgend figuur geeft de input– en outputindex van de ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen weer (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2023).



Input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de bouwkosten (bouwkostenindex en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

De aanbestedingsindex voor nieuwbouwwoningen is het afgelopen jaar gestegen. In mei 2023 lag de aanbestedingsindex circa 4% hoger dan in mei 2022.

18. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten

18.1. Referenties

Sloopkosten



Home » Kengetallen » Sloopwerkzaamheden » Volledige sloop

Peildatum: 1 april 2023 (exclusief BTW)

Volledige sloop

Sloop van gebouwen met een agrarische functie. Afval gescheiden afgevoerd, excl. asbestsanering of vervuilde grond, incl. terugkoop staal.

Locatie: Noord-Holland › Aalsmeer › Aalsmeer ›

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 24,-	€ 22,-	€ 27,-
Bouwkosten / BIH	€ 4,-	€ 4,-	€ 5,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,51	0,51	0,51
Gevel open	15 %	15 %	15 %
Inhoud / BVO	5,50	5,50	5,50
GO / BVO	0,95	0,95	0,95

Prijsinvloeden

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2023 (provincie Noord-Holland)

Bouwrijp maken

Bouwrijp maken				
Bruto terreinoppervlak (m²)				
Onderdeel	eenheid	laagste	top	hoogste
Sloop- en opruimingswerkzaamheden	€/m²	€ 2.30	€ 2.70	€ 3.10
Grondwerk	€/m²	€ 3.80	€ 4.50	€ 5.10
Drainage	€/m²	€ 0.60	€ 0.80	€ 0.90
Leidingwerk	€/m²	€ 5.70	€ 6.90	€ 7.90
Verhardingen (tijdelijk)	€/m²	€ 0.70	€ 0.90	€ 1.00
Damwanden en beschoeiing	€/m²	€ 1.50	€ 1.80	€ 2.20
Diverse werkzaamheden	€/m²	€ 0.90	€ 1.00	€ 1.20
Subtotaal	**€/m²**	**€ 15.80**	**€ 18.40**	**€ 21.20**
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	13%	15%	18%
Staartkosten	% van subtotaal	23%	27%	31%
Totaal bouwkosten per m² bruto terreinoppervlak excl. btw	€/m²	€ 22.90	€ 27.00	€ 32.70

Bron: Arcadis, 2020

Woonrijp maken

Bouwrijp maken				
Bruto terreinoppervlak (m²)				
Onderdeel	eenheid	laagste	top	hoogste
Sloop- en opruimingswerkzaamheden	€/m²	€ 2.30	€ 2.70	€ 3.10
Grondwerk	€/m²	€ 3.80	€ 4.50	€ 5.10
Drainage	€/m²	€ 0.60	€ 0.80	€ 0.90
Leidingwerk	€/m²	€ 5.70	€ 6.90	€ 7.90
Verhardingen (tijdelijk)	€/m²	€ 0.70	€ 0.90	€ 1.00
Damwanden en beschoeiing	€/m²	€ 1.50	€ 1.80	€ 2.20
Diverse werkzaamheden	€/m²	€ 0.90	€ 1.00	€ 1.20
Subtotaal	**€/m²**	**€ 15.80**	**€ 18.40**	**€ 21.20**
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	13%	15%	18%
Staartkosten	% van subtotaal	23%	27%	31%
Totaal bouwkosten per m² bruto terreinoppervlak excl. btw	€/m²	€ 22.90	€ 27.00	€ 32.70

Bron: Arcadis, 2020

18.2. Bijkomende kosten

De tabel hierna toont een gangbare opslag voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) voor grondverzetwerk.

Civiele werken	laag	hoog
Voorbereidingskosten	5,5	7,5
Advieskosten	6,5	8,5
Engineringskosten	5,0	9,0
Toezicht	2,0	4,0
Risico–verrekening	1,5	1,5
Heffingen en aansluitkosten	2,0	2,0
Onvoorziene uitgave	n.t.b.	n.t.b.
Totaal	22,5	32,5

Kosten Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering. Bron: Kengetallenkompas GWW.

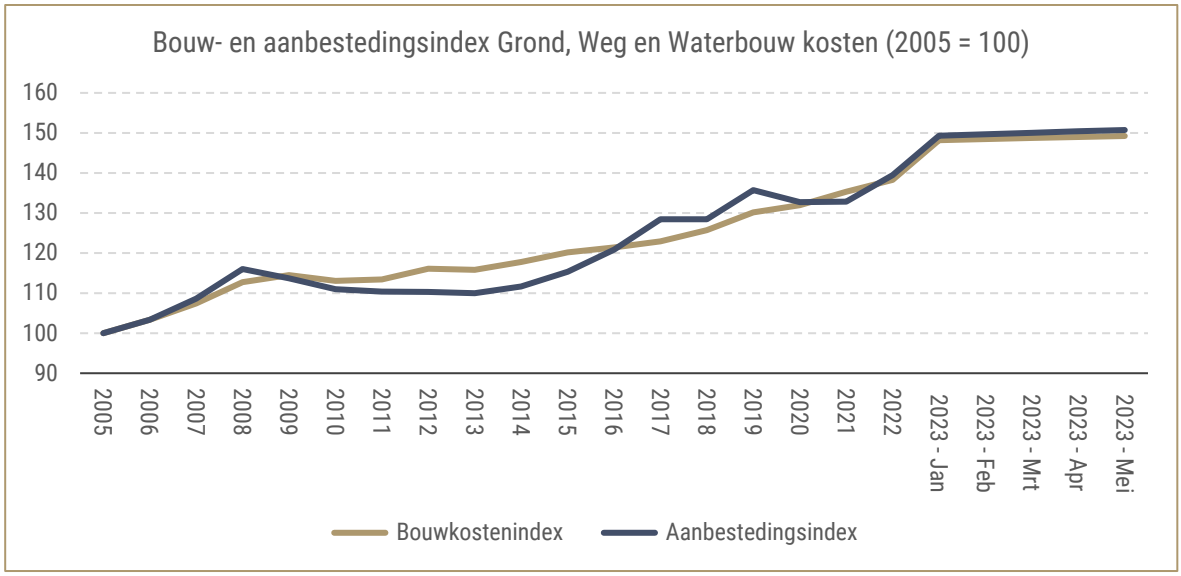
18.3. Ontwikkeling van de GWW kosten

Bedrijven werkzaam in de grond-, water- en wegenbouw zijn onder meer grondwerkbedrijven, civiele betonbouwers (viaducten, bruggen, gemalen), kust- en oeverwerkers, kabel- en buizenleggers, sloopbedrijven, rioolaanleg- en stratenmakersbedrijven.

De infrasector profiteert van de toegenomen overheidsbudgetten in het Infrastructuurfonds en het Deltafonds. Dit draagt naar verwachting de komende jaren bij aan een productiegroei tussen de 5 en 7%. Gemeentes investeren ook meer dan voorgaande jaren. Met name in de aanleg van nieuwe wijkinfrastructuur en onderhoud aan en vervanging van riolering. De Unie van Waterschappen investeert in de aanpassingen van kanalen, gemalen en waterbergingen om te kunnen omgaan met klimaatverandering, bijvoorbeeld zware regenval en langdurige periodes van droogte.

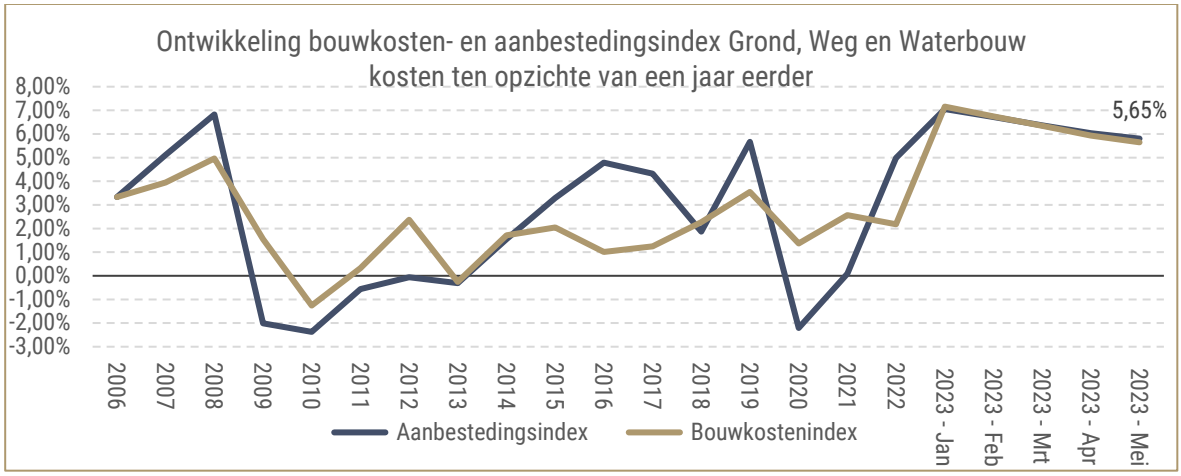
Ondanks deze investeringen zal de winstgevendheid van mkb-bedrijven onder druk blijven staan. Dit komt onder andere door het clusteren van opdrachten bij aanbestedingen, waarbij grotere bedrijven in het voordeel zijn.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de Grond, Weg en Waterbouwkosten (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2023).



Input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2023.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de GWW-kosten (bouwkosten- en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

In mei 2023 lag de aanbestedingsindex (outputindex) circa 5,6% hoger dan in mei 2022.

19. Waardering complexwaarde

19.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het figuur hierna toont de stedenbouwkundige uitgangspunten voor Polderzoom fase II.



Stedenbouwkundig plan, bron: opdrachtgever

De tabel hierna toont de kavels en de bijbehorende woningtypen.



Woningtypen, bron: opdrachtgever

19.2. Ontwikkelprogramma

Het ontwikkelprogramma op de locatie bestaat in totaal uit 121 woningen. De tabel hierna toont de woningtypen, aantallen en uit het uitgeefbaar kaveloppervlakte.

Vastgoedtype	Eenheid	Aantal	Opp. kavel / eenheid	Opp. kavel totaal	Opp. GBO / eenheid	Opp. GBO totaal	Opp. BVO / eenheid	Opp. BVO totaal
1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	woning	15	463	6.951	180	2.700	240	3.600
2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	woning	8	87	694	83	660	110	880
3. Wonen 3 (appartement)	woning	24	90	2.150	60	1.440	83	2.000
4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	woning	23	150	3.453	110	2.530	147	3.373
5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	woning	31	197	6.111	125	3.875	167	5.167
6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)	woning	20	275	5.497	140	2.800	187	3.733
Totaal		**121**		**24.856**		**14.005**		**18.753**

Ontwikkelprogramma.

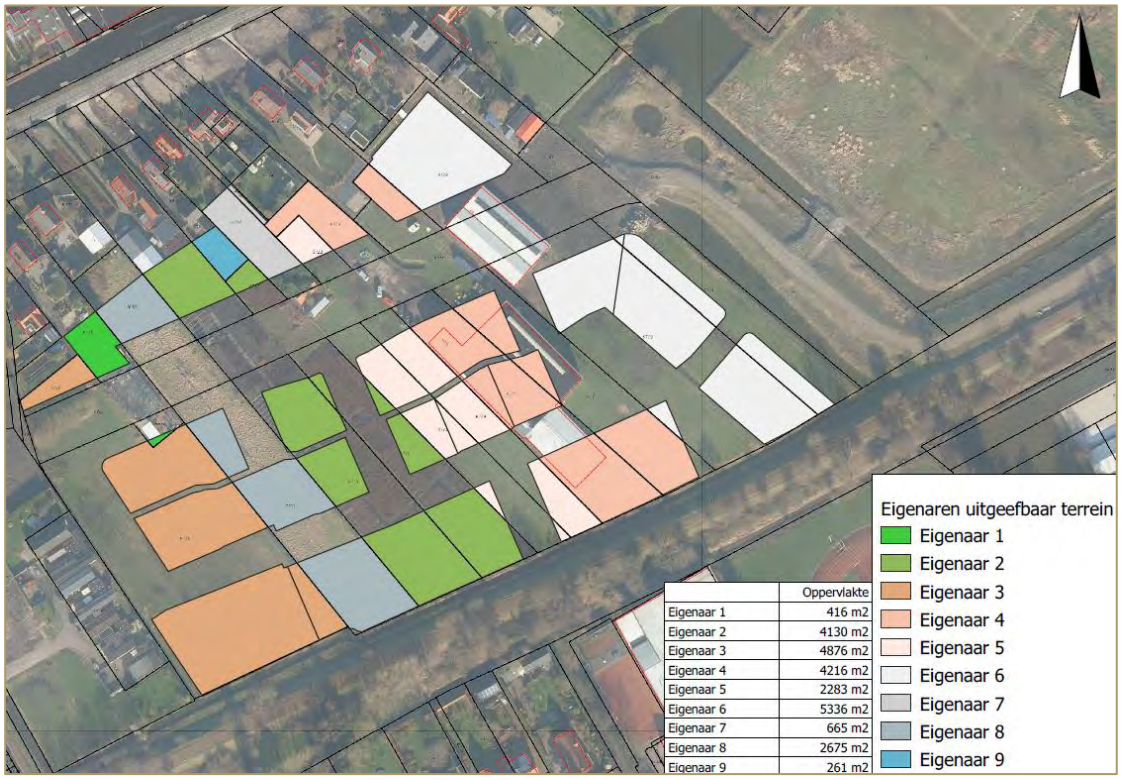
19.3. Ruimtegebruik

Opdrachtgever leverde ons het volgende ruimtegebruik aan voor de ontwikkeling van Polderzoom fase II in Aalsmeer.



Ruimtegebruik.

Het aandeel uitgeefbaar oppervlakte bedraagt circa 55% van het totaal. Het niet-uitgeefbaar gebied bedraagt 45% van het totaal en bestaat uit water, groen en verhardingen.
Hierna wordt het uitgeefbaar oppervlakte per eigenaar getoond.



	Oppervlakte
Eigenaar 1	416 m2
Eigenaar 2	4130 m2
Eigenaar 3	4876 m2
Eigenaar 4	4216 m2
Eigenaar 5	2283 m2
Eigenaar 6	5336 m2
Eigenaar 7	665 m2
Eigenaar 8	2675 m2
Eigenaar 9	261 m2

Uitgeefbaar oppervlakte, bron: opdrachtgever

De tabel hierna toont het oppervlakte per woningtype en per eigenaar. Wij merken op dat het uitgeefbaar oppervlakte op basis van onderstaande tabel iets afwijkt van het ruimtegebruik op de tekening in paragraaf 16.3. Het gaat hierbij om gronden die wel worden uitgegeven maar die middels een recht van overpad toegankelijk zijn of om gronden die worden aangewend als water.

Eigenaar	Wonen_1	Wonen_2	Wonen_3	Wonen_4	Wonen_A	Wonen_B	Totaal
Cornelis Terlouw	391	-	-	-	25	-	**416**
dirk van Zijverden	774	-	-	752	785	1.820	**4.131**
Gemeente	273	-	2.150	1.124	1.035	294	**4.876**
Gemeente_B	808	206	-	580	877	1.745	**4.216**
Leendert Terlouw	240	488	-	267	792	495	**2.282**
Terlouw - van der Laarse	3.017	-	-	-	2.234	84	**5.335**
van der laarse	664	-	-	-	-	-	**664**
Willem van Zijverden	523	-	-	730	363	1.059	**2.675**
Willems - van den broek	261	-	-	-	-	-	**261**
Totaal	**6.951**	**694**	**2.150**	**3.453**	**6.111**	**5.497**	**24.856**

Uitgeefbaar oppervlakte

19.4. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat

Methodiek

De grondwaarde van de gronden in bouwrijpe staat bij de ontwikkeling wordt bepaald met behulp van een residuele grondwaardeberekening. Per vastgoedtype wordt de residuele grondwaarde op het moment van start bouw inzichtelijk gemaakt. De residuele grondwaarde wordt bepaald op de peildatum van de taxatie.

Opbrengsten

Aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse en referentietransacties worden de opbrengsten van de verschillende vastgoedtypen als volgt ingeschat:

Vastgoedtype	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	VON-prijs per m² GBO (incl. BTW)	Totale VON-prijs (incl. BTW)	Ontwikkelomzet (excl. BTW)
1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	180	463	5.000	900.000	743.802
2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	83	87	5.000	412.500	340.909
3. Wonen 3 (appartement)	60	90	6.000	360.000	297.521
4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	110	150	4.545	500.000	413.223
5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	125	197	4.400	550.000	454.545
6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)	140	275	4.643	650.000	537.190

Opbrengsten.

Stichtingskosten

De bouwkosten zijn gebaseerd op Kengetallenkompas Bouwkosten 2023, provincie Noord-Holland. Daarnaast putten taxateurs uit kennis en ervaring bij uiteenlopende gebiedsontwikkelingen in Nederland, waarvoor tevens vaak bouwkostenadviseurs worden ingeschakeld. Uitgangspunt is dat de woningen BENG (Bouwbesluit) worden gerealiseerd en daarmee energie opwekken. Er wordt uitgegaan van de volgende bouwkosten:

Vastgoedtype	Oppervlakte GBO of BVO	Vormfactor (GBO / BVO)	Oppervlakte BVO (m²)	Bouwkosten / m² BVO (excl. BTW)	Bouwkosten totaal (excl. BTW)
1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	180,00	0,75	240	1.500	360.000
2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	82,50	0,75	110	1.800	198.000
3. Wonen 3 (appartement)	60,00	0,72	83	2.000	166.667
4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	110,00	0,75	147	1.375	201.667
5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	125,00	0,75	167	1.350	225.000
6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)	140,00	0,75	187	1.325	247.333

Bouwkosten.

Bovenop de directe bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 15,0% bijkomende kosten over de bouwkosten;
- 4,0% algemene kosten over bouw- en bijkomende kosten;
- 6,0% winst en risico over de ontwikkelomzet exclusief BTW;
- 5,0% bouwrente en rente over de grond.

Uitgangspunt is een voorverkooppercentage van 80% en een bouwtijd van 12 maanden voor de grondgebonden woningen en 18 maanden voor de appartementen.

Residuele grondwaardeberekening

Navolgende tabel toont de residuele grondwaardeberekening voor gronden in bouwrijpe staat op het moment van start bouw.

Vastgoedtypen	Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld					
Omschrijving	1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	3. Wonen 3 (appartement)	4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)
Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning
Invoer						
Vorm factor	75%	75%	72%	75%	75%	75%
Bouwkosten per m² BVO/per parkeerplaats	€ 1.500	€ 1.800	€ 2.000	€ 1.375	€ 1.350	€ 1.325
Bijkomende kosten over bouwkosten	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
AK over bouw- en bijkomende kosten	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico als % omzet	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Bouwperiode in maanden	12	18	18	12	12	12
Grondwaarde methodiek	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel
Index tbv opbrengsten-ontwikkeling VON/huur	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen
Oppervlakte in m² GBO of m² VVO	180	83	60	110	125	140
Oppervlakte in m² BVO	240,00	110,00	83,33	146,67	166,67	186,67
Kaveloppervlakte in m²	463	87	90	150	197	275
VON prijs per m² GBO/per parkeerplaats (incl. BTW)	€ 5.000	€ 5.000	€ 6.000	€ 4.545	€ 4.400	€ 4.643
VON prijs woning	€ 900.000	€ 412.500	€ 360.000	€ 500.000	€ 550.000	€ 650.000
Voorverkoop percentage woning	100%	70%	70%	70%	70%	70%

Berekening grondwaarden op taxatiedatum: 21 mei 2023 (bedragen per woning)							
	Omschrijving	1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	3. Wonen 3 (appartement)	4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)
	Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning
	VON-prijs (incl. BTW)	€ 900.000	€ 412.500	€ 360.000	€ 500.000	€ 550.000	€ 650.000
+	Netto opbrengst bij oplevering	€ 743.802	€ 340.909	€ 297.521	€ 413.223	€ 454.545	€ 537.190
-	Bouwkosten bij oplevering	€ 360.000	€ 198.000	€ 166.667	€ 201.667	€ 225.000	€ 247.333
-	Rente over bouwkosten	€ -	€ 2.214	€ 1.864	€ 1.494	€ 1.667	€ 1.832
-	Bijkomende kosten bij oplevering	€ 54.000	€ 29.700	€ 25.000	€ 30.250	€ 33.750	€ 37.100
-	Rente over bijkomende kosten	€ -	€ 677	€ 569	€ 454	€ 506	€ 557
-	Algemene kosten	€ 16.560	€ 9.108	€ 7.667	€ 9.277	€ 10.350	€ 11.377
-	Rente over algemene kosten	€ -	€ 207	€ 175	€ 139	€ 155	€ 171
-	Winst en risico	€ 44.628	€ 20.455	€ 17.851	€ 24.793	€ 27.273	€ 32.231
=	Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 268.614	€ 80.549	€ 77.728	€ 145.149	€ 155.844	€ 206.588
-	Rente kosten op grond	€ -	€ 1.705	€ 1.646	€ 2.074	€ 2.226	€ 2.951
=	Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 268.614	€ 78.843	€ 76.083	€ 143.076	€ 153.618	€ 203.637
	Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)	36,1%	23,1%	25,6%	34,6%	33,8%	37,9%
	Grondwaarde (excl. BTW) per m² kavel	€ 580	€ 909	€ 849	€ 953	€ 779	€ 741

Residuele grondwaardeberekening (bouwrijpe staat)

Hierna wordt de residuele grondwaardeberekening voor het gehele programma getoond.

Vastgoedtype	Eenheid	Aantal	Grondwaarde / eenheid	Grondwaarde totaal
1. Wonen 1 (vrijstaand / twee-onder-een-kap)	woning	15	268.614	4.029.203
2. Wonen 2 (Benedenbovenwoning)	woning	8	78.843	630.747
3. Wonen 3 (appartement)	woning	24	76.083	1.825.988
4. Wonen 4 (Rijwoningen klein)	woning	23	143.076	3.290.746
5. Wonen A (Rijwoningen Langs Hoofdinfra)	woning	31	153.618	4.762.157
6. Wonen B (Rijwoningen Zuid)	woning	20	203.637	4.072.744
Totaal		**121**		**18.611.585**

	Residuele grondwaardeberekening totale programma	Bedrag
	VON-prijs (incl. BTW)	66.990.000
+	Netto opbrengst bij oplevering	55.363.636
-	Bouwkosten bij oplevering	27.544.000
-	Rente over bouwkosten	185.120
-	Bijkomende kosten bij oplevering	4.131.600
-	Rente over bijkomende kosten	56.340
-	Algemene kosten	1.267.024
-	Rente over algemene kosten	17.277
-	Winst en risico	3.321.818
=	Residuele grondwaarde bij oplevering	18.840.457
-	Rente kosten op grond	228.872
=	Residuele grondwaarde bij start bouw	18.611.585

Residuele grondwaardeberekening gehele programma (bouwrijpe staat).

Bij verwezenlijking van dit programma realiseert een ontwikkelaar de volgende bedragen:

- Dekking Algemene Kosten (AK): € 1,3 miljoen
- Winst en risico: € 3,3 miljoen

19.5. Grondexploitatiekosten

Opdrachtgever leverde een overzicht aan van de grondexploitatiekosten. Hierna wordt dit overzicht getoond.

Sloopkosten

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Sloopkosten					
Sloop Stommeerkade 61-A	1	79.111	79.111	79.111	-
Sloop verharding	1	83.664	83.664	83.664	-
Sloop overig	1	35.000	35.000	-	35.000
Subtotaal sloopkosten			**197.775**	**162.775**	**35.000**

Raming sloopkosten

Milieuonderzoek

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Milieuonderzoek					
Diverse onderzoeken	1	109.181	109.181	109.181	-
Onderzoeken resterend	1	32.400	32.400	-	32.400
Subtotaal milieuonderzoek			**141.581**	**109.181**	**32.400**

Milieuonderzoek

Bodemsanering

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Bodemsanering					
Sanering	1	522.272	522.272	522.272	-
Restant sanering	1	350.000	350.000	0	350.000
Subtotaal sanering			**872.272**	**522.272**	**350.000**

Bodemsanering

Bovenwijkse voorzieningen

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Bovenwijkse voorzieningen					
Bovenwijkse voorzieningen	24.960	14,21	354.682	109.082	245.600
Subtotaal bovenwijkse voorzieningen			**354.682**	**109.082**	**245.600**

Bovenwijkse voorzieningen

Bouw- en woonrijp maken

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Bouw/woonrijp maken					
Bouw- en woonrijp maken eerste gedeelte	34.610	72	2.480.750	2.099.103	381.647
Algemene opruimwerkzaamheden	10.840	9	97.560	-	97.560
Egaliseren	10.840	5	54.200	-	54.200
Integraal ophogen	10.840	30	325.200	-	325.200
BRM woonstraat	1.199	40	47.960	-	47.960
Riolering DWA	266	427	113.814	-	113.814
Riolering HWA	356	332	118.342	-	118.342
Aanleg definitieve verharding	1.199	131	157.273	-	157.273
Aanleg fietspad	34	185	6.277	-	6.277
Aanleg voetpad	559	79	44.055	-	44.055
Aanleg parkeerplaatsen	369	99	36.402	-	36.402
Aanleg groen	956	29	27.724	-	27.724
Aanleg water incl. beschoeing	625	92	57.500	-	57.500
Micromilieu	3.742	17	63.614	-	63.614
Huisaansluitingen	19	1.140	21.660	-	21.660
Ondergrondse afvalcontainers	6	16.423	98.537	-	98.537
Speelvoorzieningen	2	106.266	212.532	-	212.532
Openbare verlichting	14	4.154	58.156	-	58.156
Brandkranen	4	2.125	8.501	-	8.501
Subtotaal bouw/woonrijp maken			**4.030.057**	**2.099.103**	**1.930.954**

Bouw- en woonrijp maken

Plankosten en VTU

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Plankostenscan					
Plankostenscan	1	1.035.279	1.035.279	990.025	45.254
Subtotaal sanering			**1.035.279**	**990.025**	**45.254**

Plankosten en VTU

Tijdelijk beheer

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Tijdelijk beheer					
Beheerkosten	4	5.000	20.000	-	20.000
Zakelijke lasten	4	25.000	100.000	-	100.000
Gemaakte beheerskosten	1	1.800	1.800	1.800	-
Subtotaal Tijdelijk beheer			**121.800**	**1.800**	**120.000**

Tijdelijk beheer

Rentekosten

Post	Hoeveelheid	Prijs / eenheid	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Rentekosten					
Rentekosten	1	481.492	481.492	481.492	-
Subtotaal sanering			**481.492**	**481.492**	**-**

Rentekosten

Samenvatting

Samenvatting	Prijs totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren
Sloopkosten	197.775	162.775	35.000
Milieuonderzoek	141.581	109.181	32.400
Bodemsanering	872.272	522.272	350.000
Bovenwijkse voorzieningen	354.682	109.082	245.600
Bouw/woonrijp maken	4.030.057	2.099.103	1.930.954
Plankostenscan	1.035.279	990.025	45.254
Tijdelijk beheer	121.800	1.800	120.000
Rentekosten	481.492	481.492	-
Totaal	**7.234.937**	**4.475.730**	**2.759.208**

Samenvatting (bedragen exclusief BTW, prijspeil mei 2023

Taxateurs sluiten, met inachtneming van hetgeen is bepaald in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 maart 2018 inzake Barneveld (ECLI:NL:RVS:2018:903) aan bij nog te maken kosten.

De reeds gemaakte kosten in de periode tussen 2019 en 2022, waarvan de opdrachtgever een overzicht heeft aangeleverd, worden aan de hand van de GWW index geïndexeerd naar prijspeil mei 2023. Voor de bijdrage bovenwijkse voorzieningen geldt een uitzondering. Deze kosten zijn bepaald op bassi van de nota uit 2020. Deze kosten worden opgeteld bij de geraamde nog te maken kosten. Hierna wordt het overzicht van de kosten getoond welke is opgenomen in de berekening.

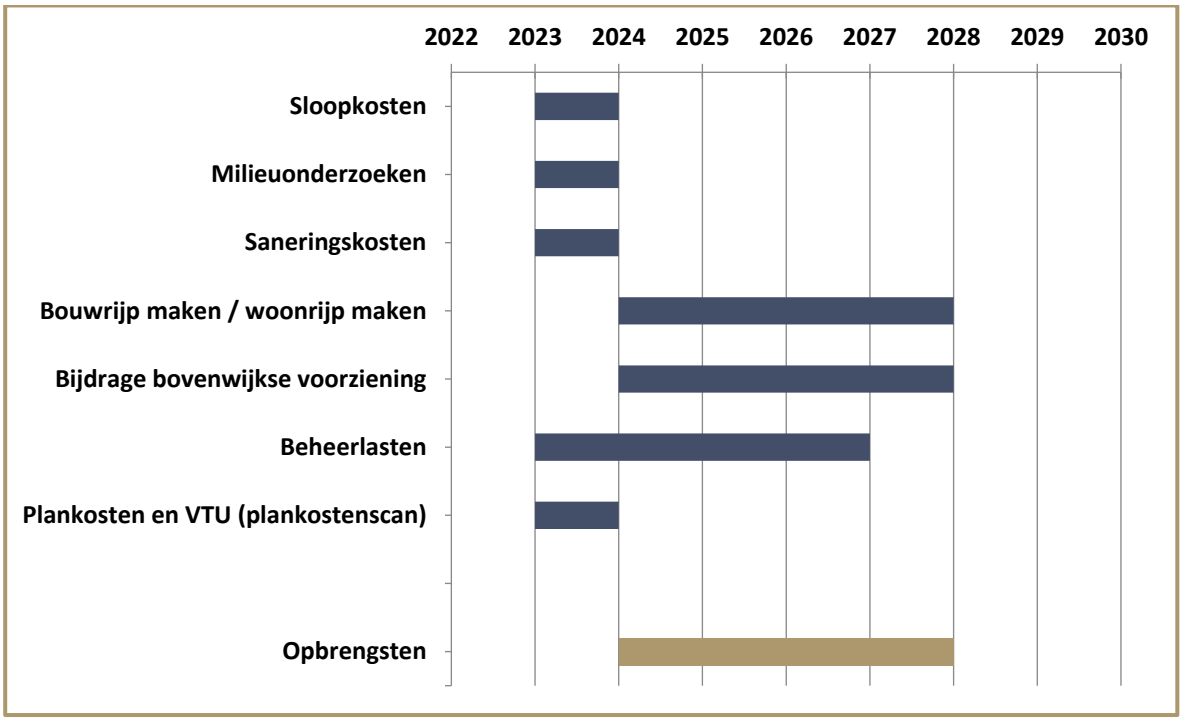
Kostenpost	Aantal eenheden	Bedrag per eenheid	Eenheid	Index	Resultaat
Sloopkosten	1	215.802	stuk	GWW-kosten	215.802
Milieuonderzoeken	1	153.863	stuk	GWW-kosten	153.863
Saneringskosten	1	936.773	stuk	GWW-kosten	936.773
Bouwrijp maken / woonrijp maken	1	4.137.334	stuk	GWW-kosten	4.137.334
Bijdrage bovenwijkse voorziening	1	354.682	stuk	GWW-kosten	354.682
Beheerlasten	1	122.022	stuk	GWW-kosten	122.022
Plankosten en VTU (plankostenscan)	1	1.136.577	stuk	GWW-kosten	1.136.577
Totale kosten					**7.057.052**

Grondexploitatiekosten

19.6. Planning en fasering

Bij het bepalen van de residuele grondwaarde is uitgegaan van de fictie dat de grondexploitatie start op de waardepeildatum. Taxateurs menen dat deze benadering het meest recht doet aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 maart 2018 inzake Barneveld (ECLI:NL:RVS:2018:903) waarin is bepaald dat bij het bepalen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van de taxatiebenadering in plaats van de kostenbenadering. In geval taxateurs de complexwaarde (mede) op basis van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de thans lopende grondexploitatie zouden hebben bepaald, heeft de berekening het karakter van een kostenbenadering.

Het figuur hierna toont de planning van de grondexploitatiekosten en de grondopbrengsten.



Planning

19.7. Indices en disconteringsvoet

Indexatie kosten en opbrengsten

Navolgende tabel toont de in deze taxatie gehanteerde indices voor kosten en opbrengsten.

Index ↓ Jaar →	2023	2024	2025	2026	2027	2028 en verder
Flexibel inflatiescenario [10]	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
VON-prijzen woningen	1,80%	1,80%	1,80%	1,80	2,00%	2,00%
Grond- weg- en waterbouw (GWW)	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%

Gehanteerde indices.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet geeft de gewenste marktconforme vergoeding voor de gedane investering, rekening houdend met de risico's die voortvloeien uit de verwachte toekomstige kasstromen die voortkomen uit het investeringsobject.

In de markt van ontwikkelaars en grondbedrijven is een disconteringsvoet van 6,0% marktconform, zeker ingeval de bestemming reeds passend is (zoals als uitgangspunt geldt bij deze taxatie). Navolgende tabel geeft een mogelijke opbouw van de marktconforme disconteringsvoet van 6,0% weer op basis van de Weighted Average Cost of Capital (WACC). De rendementseis op het eigen vermogen is 7,5%. De rente op het vreemd vermogen (projectfinanciering) bedraagt 5,0%. Het project wordt voor 60% gefinancierd met vreemd vermogen.

[10] Inflatiescenario-vastgoedindex-september-2022.pdf (NRVT)

Onderdeel	Aandeel	Rente
Eigen vermogen	40%	7,5%
Vreemd vermogen	60%	5,0%
Disconteringsvoet (WACC)	**100%**	**6,0%**

Opbouw disconteringsvoet grondexploitatie op basis van WACC

Op dit moment is de rente op vreemd vermogen relatief laag. De disconteringsvoet van 6,0% past bij de looptijd van het project en de onzekerheden die met het project gemoeid gaan, waaronder het afzetrisico.

In gemeentelijke grondexploitaties wordt veelal met een disconteringsvoet van tussen 3,0% en 5,0% gerekend. Projectontwikkelaars nemen doorgaans grondposities in om marge op de opstalontwikkeling te maken. Wanneer projectontwikkelaars al positie in gebieden hebben, wordt ook veelal met een disconteringsvoet van 3,5% tot 6% gerekend. Zij rekenen dan de daadwerkelijke financieringskosten aan de grondexploitatie toe. Gelet op het beperkte planologische risico dat uitgangspunt vormt van deze taxatie wordt uitgegaan van een lage disconteringsvoet, die overeenkomt met de financieringskosten van de grondexploitatie.

Taxateurs zien zich gesterkt in de gehanteerde disconteringsvoet van 6,0%, mede op basis van de gehanteerde disconteringsvoeten in de volgende (inbrengwaarde)taxaties van ruwe bouwgrond:

Plangebied	Omschrijving	Jaar	Taxateur	Disconteringsvoet
Centrumplan Den Hoorn	Woningbouw	2020	De Lorijn	4,00%
Hamerkwartier Amsterdam	Woningbouw	2018	Arcadis	5,00%
Groot Rijnwijk Arnhem	Woningbouw	2018	Kendes	6,25%
Offem Zuid Noordwijk	Woningbouw	2016	Arcadis	5,50%
Zuiderloo Heiloo	Woningbouw	2017	LBP Sight	3,00%
De Driesprong Ermelo	Woningbouw	2017	Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak	5,00%

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De afgelopen periode is de rente sterk gestegen. Om deze reden hanteren taxateurs een hogere disconteringsvoet.

19.8. Overzicht kosten en opbrengsten

De volgende tabel toont de verschillende investeringen en grondopbrengsten in de grondexploitatie. Hierin worden de bedragen gepresenteerd op prijspeil mei 2023, geïndexeerde bedragen en contante waarden.

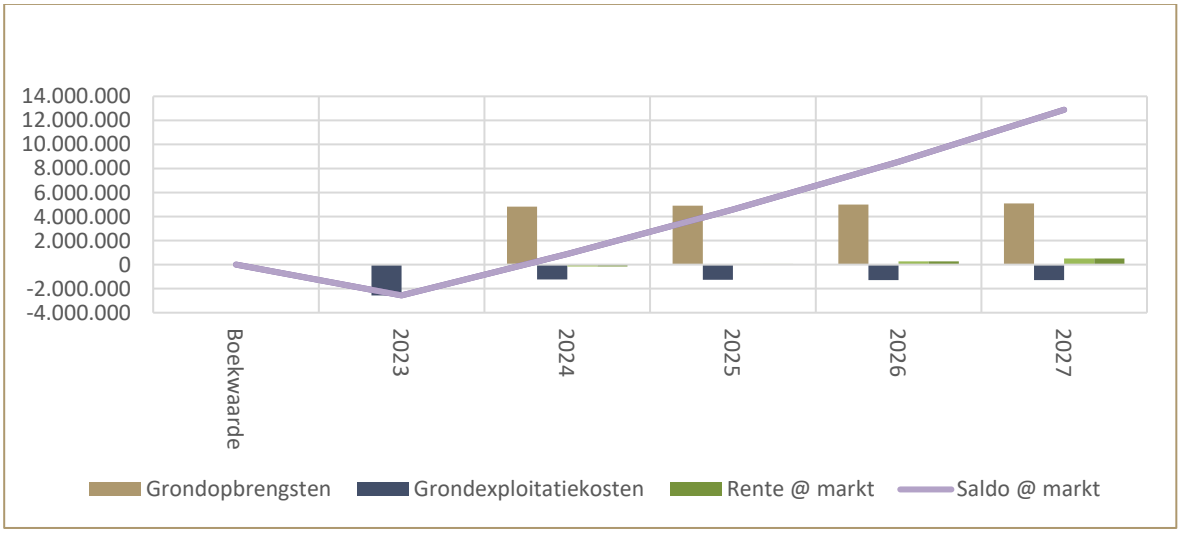
	Reële waarde (prijspeil 21-05-2023)	Nominale waarde (geïndexeerde bedragen)	Contante waarde @ 6,0%
Grondexploitatiekosten			
Sloopkosten	-215.802	-223.355	-210.712
Milieuonderzoeken	-153.863	-159.248	-150.234
Saneringskosten	-936.773	-969.560	-914.679
Bouwrijp maken / woonrijp maken	-4.137.334	-4.572.984	-3.730.919
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-354.682	-392.029	-319.841
Beheerlasten	-122.022	-131.594	-113.780
Plankosten en VTU (plankostenscan)	-1.136.577	-1.176.357	-1.109.770
Saldo grondexploitatiekosten	**-7.057.052**	**-7.625.126**	**-6.549.936**
Grondopbrengsten			
Koopwoning	18.611.585	19.824.670	16.179.836
Saldo grondopbrengsten	**18.611.585**	**19.824.670**	**16.179.836**
Saldo grondexploitatie	**11.554.533**	**12.199.543**	**9.629.900**

Oppervlakte plangebied (m²)			45.453
Saldo per m² plangebied	254,21	268,40	211,87

Overzicht kosten en opbrengsten.

Het saldo van de netto contante waarden van de kosten en opbrengsten bedraagt € 9.629.900,- exclusief BTW. De waarde per m² perceel ligt daarmee op circa € 211,87 exclusief BTW.

De volgende figuur toont het kasstroomoverzicht.



Kasstroomoverzicht.

Hierna wordt het kasstroomoverzicht getoond, waarin de geïndexeerde waarden worden getoond. Er wordt gerekend met eindejaarskasstromen.

	Boekwaarde 20-5-2023	21-5-2023 t/m 20-5-2024	21-5-2024 t/m 20-5-2025	21-5-2025 t/m 20-5-2026	21-5-2026 t/m 20-5-2027	21-5-2027 t/m 20-5-2028	21-5-2028 t/m 20-5-2029
Kosten							
Sloopkosten	-	-223.355	-	-	-	-	-
Sloopkosten Stommeerkade 61-A	-	-	-	-	-	-	-
Sloop verharding	-	-	-	-	-	-	-
Milieuonderzoeken	-	-159.248	-	-	-	-	-
Saneringskosten	-	-969.560	-	-	-	-	-
Bouwrijp maken / woonrijp maken	-	-	-1.102.651	-1.130.218	-1.158.473	-1.181.642	-
Bijdrage bovenwijkse voorziening	-	-	-94.527	-96.890	-99.313	-101.299	-
Beheerlasten	-	-31.573	-32.520	-33.333	-34.167	-	-
Plankosten en VTU (plankostenscan)	-	-1.176.357	-	-	-	-	-
Boekwaarde rente	-	-	-	-	-	-	-
Totaal kosten	**-**	**-2.560.093**	**-1.229.699**	**-1.260.441**	**-1.291.952**	**-1.282.941**	**-**
Grondopbrengsten							
Koopwoning	-	-	4.821.908	4.908.702	4.997.059	5.097.000	-
Totaal opbrengsten	**-**	**-**	**4.821.908**	**4.908.702**	**4.997.059**	**5.097.000**	**-**
Saldo	**-**	**-2.560.093**	**3.592.209**	**3.648.261**	**3.705.107**	**3.814.059**	**-**
Contante waarde	**-**	**-2.415.182**	**3.197.053**	**3.063.150**	**2.934.792**	**2.850.087**	**-**
∑Contante waarden	**9.629.900**						

Kasstroomoverzicht (geïndexeerde bedragen en contante waarden).

19.9. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden

Uitgangspunt ten aanzien van het fiscale regime van de levering van de gronden die deel uitmaken van het getaxeerde, is dat de gronden ten behoeve van woningbouw cum annexis in de BTW-sfeer geleverd worden.

19.10. Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te krijgen in de bestendigheid van de waardering, voerden wij een gevoeligheidsanalyse uit. Hierbij is het *ceteris paribus* principe gehanteerd. Ceterus paribus staat voor “de overige omstandigheden gelijkblijvend” en houdt in dit voorbeeld in dat alle andere parameters gelijk blijven en alleen het effect van de hogere VON-prijzen zichtbaar wordt.

Afwijking van de bouwkosten

- Het toepassen van 5% hogere bouwkosten leidt tot een residuele complexwaarde van € 180 exclusief BTW per m². Dit leidt tot een waarde die 15% lager ligt dan in het basisscenario.
- Het toepassen van 5% lagere bouwkosten leidt tot een residuele complexwaarde van € 243 exclusief BTW. Dit leidt tot een waarde die 15% hoger ligt dan in het basisscenario.

Afwijking van de VON-prijzen

- Het hanteren van 5% lagere VON-prijzen leidt tot een residuele complexwaarde van € 163 exclusief BTW per m². Dit leidt tot een waarde die 23% lager ligt dan in het basisscenario.
- Het hanteren van 5% hogere VON-prijzen leidt tot een residuele complexwaarde van € 261 exclusief BTW m². Dit leidt tot een waarde die 23% hoger ligt dan in het basisscenario.

Afwijking van de grondexploitatiekosten

- Het hanteren van 10% hogere grondexploitatiekosten leidt tot een residuele complexwaarde van € 197 exclusief BTW per m². Dit leidt tot een waarde die 7% lager ligt dan in het basisscenario.
- Het hanteren van 10% lagere grondexploitatiekosten leidt tot een residuele complexwaarde van € 226 exclusief BTW per m². Dit leidt tot een waarde die 7% hoger ligt dan in het basisscenario.

Twee jaar vertraging in de planning

- Een vertraging in de planning van twee jaar leidt tot een residuele complexwaarde van € 201 exclusief BTW per m². Dit leidt tot een waarde die 5% lager ligt dan in het basisscenario.

Disconteringsvoet

- Het hanteren van een disconteringsvoet van 5,0%, leidt tot een resultaat van € 220 per m².
- Het hanteren van een disconteringsvoet van 6,0%, leidt tot een resultaat van € 212 per m².
- Het hanteren van een disconteringsvoet van 7,0%, leidt tot een resultaat van € 204 per m².

Conclusie gevoeligheidsanalyse

De waardering van de gronden is mede gebaseerd op een residuele grondwaardeberekening. De residuele grondwaardeberekening staat bekend om zijn gevoeligheid. Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat wijziging van parameters, zeker cumulatief, kan leiden tot andere uitkomsten.

20. Inbrengwaarden

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

20.1. Gebruikswaarden

De tabel hierna toont de gebruikswaarden per eigenaar.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte (volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	De heer Cornelis Terlouw	5.430	30
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	De heer Cornelis Terlouw	135.000	293
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	De heer Dirk van Zijverden	162.925	175
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	De heer Dirk van Zijverden	98.070	30
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	De heer Dirk van Zijverden	8.850	30
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	De heer Dirk van Zijverden	75.900	30
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	Gemeente Aalsmeer	1	0
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	10.920	30
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	221.310	30
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	Gemeente Aalsmeer	1	0
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	Gemeente Aalsmeer	21.390	30
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	Gemeente Aalsmeer	800.000	288
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	Gemeente Aalsmeer	20.250	30
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	Gemeente Aalsmeer	800.000	279
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	De heer Leendert Terlouw	54.960	30
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	De heer Leendert Terlouw	11.880	30
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	De heer Leendert Terlouw	50.940	30
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.350	30
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	171.930	30
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	11.790	30
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.380	30
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	Mevrouw Carla van der Laarse	1.350	30
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	Mevrouw Carla van der Laarse	23.700	30
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	De heer Willem van Zijverden	24.810	30
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	De heer Willem van Zijverden	100.500	30
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	26.100	100
Totaal				**77.620**	**45.453**		**2.984.737**	

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Gebruikswaarden onroerende zaken

20.2. Complexwaarde

De tabel hierna toont de complexwaarde per eigenaar. De complexwaarde bedraagt € 211,87 per m².

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Complexwaarde	Complexwaarde per m²
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	De heer Cornelis Terlouw	38.348	211,87
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	461	De heer Cornelis Terlouw	97.670	211,87
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	931	De heer Dirk van Zijverden	197.246	211,87
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	De heer Dirk van Zijverden	692.587	211,87
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	De heer Dirk van Zijverden	62.500	211,87
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	De heer Dirk van Zijverden	536.018	211,87
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	1.534	Gemeente Aalsmeer	325.001	211,87
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	77.119	211,87
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	1.562.928	211,87
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	1.263	Gemeente Aalsmeer	267.586	211,87
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	Gemeente Aalsmeer	151.060	211,87
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	Gemeente Aalsmeer	589.408	211,87
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	Gemeente Aalsmeer	143.009	211,87
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	Gemeente Aalsmeer	606.781	211,87
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	De heer Leendert Terlouw	388.137	211,87
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	De heer Leendert Terlouw	83.899	211,87
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	De heer Leendert Terlouw	359.747	211,87
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	518.010	211,87
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	1.214.198	211,87
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	83.263	211,87
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	518.222	211,87
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	45	Mevrouw Carla van der Laarse	9.534	211,87
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	790	Mevrouw Carla van der Laarse	167.373	211,87
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	827	De heer Willem van Zijverden	175.212	211,87
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	De heer Willem van Zijverden	709.748	211,87
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	55.297	211,87
Totaal				**45.453**		**9.629.900**	

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Complexwaarde onroerende zaken

De totale complexwaarde bedraagt **€ 9.629.900,-.**

20.3. Excessieve verwervingskosten

In situaties waarbij, naast onbebouwde grond, sprake is van bebouwde grond kan het zo zijn dat de gebruikswaarde, de waarde uitgaande van voortzetting van de huidige bestemming, hoger is dan de complexwaarde die uitgaat van realisatie van de nieuwe bestemming.
Als een perceel alleen voor een hoger bedrag dan de complexwaarde kan worden verworven (bijvoorbeeld omdat er een gebruiker uitgeplaatst moet worden of omdat de gebruikswaarde van een gebouw de complexwaarde overstijgt) dan levert die verwerving excessieve verwervingskosten op. Het gaat dus om de verwervingskosten van een perceel/opstal dat zijn hoogste waarde ontleent aan de huidige bestemming en waarbij deze waarde en/of schadeloosstelling de complexwaarde overstijgt. Om de complexwaarde te bepalen moet het residu worden bepaald. Om het residu te bepalen worden van alle opbrengsten de kosten afgetrokken met uitzondering van de kosten van grondverwerving. Het residu dat ontstaat, is als budget beschikbaar voor grondverwerving.
De verwerving van alle gronden moet uit het residu van de grondexploitatie opgebracht worden. Binnen het residu is de gebruikswaarde van de bebouwde gronden 'een vast gegeven'.
De grondeigenaar heeft vanuit het onteigeningsrecht nu eenmaal recht op de hoogste waarde van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Omdat de gebruikswaarde een 'vast gegeven is' en het residu ook vaststaat, drukken de excessieve verwervingskosten het residu van het gehele complex. De werkelijke waarde van de onbebouwde gronden is als het ware een variabele die wordt beïnvloed door de hoogte van de gebruikswaarde. Voor een nadere toelichting op de excessieve verwervingskosten verwijst taxateur kortheidshalve naar paragraaf 13.2 van de publicatie "Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan" d.d. 24 februari 2014 van J.W. Santing.

In een aantal gevallen is het zo dat de gebruikswaarde de complexwaarde overstijgt. De tabel hierna geeft dit weer. Het totale verschil bedraagt € 441.140,-.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppevlakte (volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²	Complexwaarde	Complexwaarde per m²	Gebruikswaarde hoger dan complexwaarde
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	5.430	30	38.348	211,87	
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	135.000	293	97.670	211,87	37.330
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	162.925	175	197.246	211,87	
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	98.070	30	692.587	211,87	
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	8.850	30	62.500	211,87	
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	75.900	30	536.018	211,87	
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	1	0	325.001	211,87	
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	10.920	30	77.119	211,87	
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	221.310	30	1.562.928	211,87	
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	1	0	267.586	211,87	
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	21.390	30	151.060	211,87	
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	800.000	288	589.408	211,87	210.592
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	20.250	30	143.009	211,87	
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	800.000	279	606.781	211,87	193.219
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	54.960	30	388.137	211,87	
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	11.880	30	83.899	211,87	
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	50.940	30	359.747	211,87	
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	73.350	30	518.010	211,87	
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	171.930	30	1.214.198	211,87	
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	11.790	30	83.263	211,87	
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	73.380	30	518.222	211,87	
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	1.350	30	9.534	211,87	
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	23.700	30	167.373	211,87	
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	24.810	30	175.212	211,87	
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	100.500	30	709.748	211,87	
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	26.100	100	55.297	211,87	
Totaal				**77.620**	**45.453**	**2.984.737**		**9.629.900**		**441.140**

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Verschillen gebruikswaarde en complexwaarde.

De gecorrigeerde complexwaarde bedraagt € 200,65 per m². Hierna wordt de complexwaarde getoond, waarbij is gecorrigeerd voor excessieve verwervingskosten.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte (volgens Kadaster)	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gecorrigeerde complexwaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde totaal	Inbrengwaarde
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	181	De heer Cornelis Terlouw	200,65	36.318	36.318
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	1.954	461	De heer Cornelis Terlouw	200,65	92.501	135.000
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	2.178	931	De heer Dirk van Zijverden	200,65	186.808	186.808
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	3.269	De heer Dirk van Zijverden	200,65	655.935	655.935
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	295	De heer Dirk van Zijverden	200,65	59.193	59.193
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	2.530	De heer Dirk van Zijverden	200,65	507.653	507.653
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	7.488	1.534	Gemeente Aalsmeer	200,65	307.802	307.802
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	200,65	73.038	73.038
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	200,65	1.480.219	1.480.219
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	22.770	1.263	Gemeente Aalsmeer	200,65	253.425	253.425
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	713	Gemeente Aalsmeer	200,65	143.066	143.066
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	2.782	Gemeente Aalsmeer	200,65	558.217	800.000
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	675	Gemeente Aalsmeer	200,65	135.441	135.441
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	2.864	Gemeente Aalsmeer	200,65	574.671	800.000
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	1.832	De heer Leendert Terlouw	200,65	367.597	367.597
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	396	De heer Leendert Terlouw	200,65	79.459	79.459
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	1.698	De heer Leendert Terlouw	200,65	340.709	340.709
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.504	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	200,65	490.597	490.597
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	200,65	1.149.943	1.149.943
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	200,65	78.857	78.857
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	200,65	490.798	490.798
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	208	45	Mevrouw Carla van der Laarse	200,65	9.029	9.029
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	1.577	790	Mevrouw Carla van der Laarse	200,65	158.516	158.516
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	1.217	827	De heer Willem van Zijverden	200,65	165.940	165.940
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	3.350	De heer Willem van Zijverden	200,65	672.188	672.188
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	828	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	200,65	52.370	52.370
Totaal				**77.620**	**45.453**			**9.120.289**	**9.629.900**

** Oppervlakten kunnen afwijken van de oppervlakten geregistreerd door het Kadaster*

Gecorrigeerde complexwaarde

20.4. Inbrengwaarden

De tabel hierna toont de inbrengwaarden per eigenaar.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde totaal	Inbrengwaarde
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	De heer Cornelis Terlouw	5.430	30	200,65	36.318	36.318
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	461	De heer Cornelis Terlouw	135.000	293	200,65	92.501	135.000
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	931	De heer Dirk van Zijverden	162.925	175	200,65	186.808	186.808
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	De heer Dirk van Zijverden	98.070	30	200,65	655.935	655.935
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	De heer Dirk van Zijverden	8.850	30	200,65	59.193	59.193
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	De heer Dirk van Zijverden	75.900	30	200,65	507.653	507.653
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	1.534	Gemeente Aalsmeer	1	0	200,65	307.802	307.802
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	10.920	30	200,65	73.038	73.038
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	221.310	30	200,65	1.480.219	1.480.219
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	1.263	Gemeente Aalsmeer	1	0	200,65	253.425	253.425
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	Gemeente Aalsmeer	21.390	30	200,65	143.066	143.066
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	Gemeente Aalsmeer	800.000	288	200,65	558.217	800.000
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	Gemeente Aalsmeer	20.250	30	200,65	135.441	135.441
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	Gemeente Aalsmeer	800.000	279	200,65	574.671	800.000
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	De heer Leendert Terlouw	54.960	30	200,65	367.597	367.597
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	De heer Leendert Terlouw	11.880	30	200,65	79.459	79.459
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	De heer Leendert Terlouw	50.940	30	200,65	340.709	340.709
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.350	30	200,65	490.597	490.597
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	171.930	30	200,65	1.149.943	1.149.943
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	11.790	30	200,65	78.857	78.857
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.380	30	200,65	490.798	490.798
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	45	Mevrouw Carla van der Laarse	1.350	30	200,65	9.029	9.029
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	790	Mevrouw Carla van der Laarse	23.700	30	200,65	158.516	158.516
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	827	De heer Willem van Zijverden	24.810	30	200,65	165.940	165.940
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	De heer Willem van Zijverden	100.500	30	200,65	672.188	672.188
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	26.100	100	200,65	52.370	52.370
Totaal				**45.453**		**2.984.737**			**9.120.289**	**9.629.900**

Inbrengwaarden

20.5. Back-testing

Conform artikel 13 Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT dient er een verschillen analyse (back-testing) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf. Binnen BaseValue B.V. is het object niet eerder gewaardeerd of de waardering is ouder dan drie jaar. Daarom is het uitvoeren van een verschillen analyse niet mogelijk casu quo niet relevant.

21. Ondertekening

De inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de objecten, bekend Polderzoom fase II te Aalsmeer per 21 mei 2023 (bezichtigingsdatum) bedraagt:

€ 9.629.900,--

Zegge: NEGEN MILJOEN ZESHONDERDNEGENENTWINTIGDUIZENDNEGENHONDERD euro

De tabel hierna toont de inbrengwaarde per eigenaar.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel nummer	Geheel / Gedeeltelijk	Oppervlakte taxatie (m²) *	Eigenaar (bron: Kadaster)	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde per m²	Gecorrigeerde complexwaarde totaal	Inbrengwaarde
Aalsmeer	C	6637	geheel	181	De heer Cornelis Terlouw	5.430	30	200,65	36.318	36.318
Aalsmeer	C	6638	gedeeltelijk	461	De heer Cornelis Terlouw	135.000	293	200,65	92.501	135.000
Aalsmeer	C	6717	gedeeltelijk	931	De heer Dirk van Zijverden	162.925	175	200,65	186.808	186.808
Aalsmeer	C	6718	geheel	3.269	De heer Dirk van Zijverden	98.070	30	200,65	655.935	655.935
Aalsmeer	C	6719	geheel	295	De heer Dirk van Zijverden	8.850	30	200,65	59.193	59.193
Aalsmeer	C	6720	geheel	2.530	De heer Dirk van Zijverden	75.900	30	200,65	507.653	507.653
Aalsmeer	C	6583	gedeeltelijk	1.534	Gemeente Aalsmeer	1	0	200,65	307.802	307.802
Aalsmeer	C	6715	geheel	364	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	10.920	30	200,65	73.038	73.038
Aalsmeer	C	6716	geheel	7.377	Gemeente Aalsmeer (2/3) H. KOOIJ BEHEER B.V. (1/3)	221.310	30	200,65	1.480.219	1.480.219
Aalsmeer	C	7175	gedeeltelijk	1.263	Gemeente Aalsmeer	1	0	200,65	253.425	253.425
Aalsmeer	C	6724	geheel	713	Gemeente Aalsmeer	21.390	30	200,65	143.066	143.066
Aalsmeer	C	6725	geheel	2.782	Gemeente Aalsmeer	800.000	288	200,65	558.217	800.000
Aalsmeer	C	6726	geheel	675	Gemeente Aalsmeer	20.250	30	200,65	135.441	135.441
Aalsmeer	C	6727	geheel	2.864	Gemeente Aalsmeer	800.000	279	200,65	574.671	800.000
Aalsmeer	C	6721	geheel	1.832	De heer Leendert Terlouw	54.960	30	200,65	367.597	367.597
Aalsmeer	C	6722	geheel	396	De heer Leendert Terlouw	11.880	30	200,65	79.459	79.459
Aalsmeer	C	6723	geheel	1.698	De heer Leendert Terlouw	50.940	30	200,65	340.709	340.709
Aalsmeer	C	6728	gedeeltelijk	2.445	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.350	30	200,65	490.597	490.597
Aalsmeer	C	6729	geheel	5.731	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	171.930	30	200,65	1.149.943	1.149.943
Aalsmeer	C	6730	geheel	393	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	11.790	30	200,65	78.857	78.857
Aalsmeer	C	6731	geheel	2.446	De heer Leendert Terlouw (1/2) Mevrouw Margaretha van der Laarse (1/2)	73.380	30	200,65	490.798	490.798
Aalsmeer	C	5635	gedeeltelijk	45	Mevrouw Carla van der Laarse	1.350	30	200,65	9.029	9.029
Aalsmeer	C	6582	gedeeltelijk	790	Mevrouw Carla van der Laarse	23.700	30	200,65	158.516	158.516
Aalsmeer	C	7030	gedeeltelijk	827	De heer Willem van Zijverden	24.810	30	200,65	165.940	165.940
Aalsmeer	C	7031	geheel	3.350	De heer Willem van Zijverden	100.500	30	200,65	672.188	672.188
Aalsmeer	C	4472	gedeeltelijk	261	De heer Edgar Iwan Bruce van den Broek (1/2) Mevrouw Paula Mariëtte Willems (1/2)	26.100	100	200,65	52.370	52.370
Totaal				**45.453**		**2.984.737**			**9.120.289**	**9.629.900**

Inbrengwaarde per eigenaar

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Oldebroek op 10 augustus 2023.

Handtekening taxateurs



S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT REV RM
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed



E. Vlaming MSc MRICS RT REV
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

Bijlagenboek behorende bij het TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN Polderzoom fase II te Aalsmeer

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Datum:	10 augustus 2023
Kenmerk:	102630/DEF/1.0
Status:	Definitief
Taxateurs:	S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM REV E. Vlaming MSc MRICS RT REV

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Valuation & Consultancy
BaseValue B.V. Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek
t 085-400 01 71 *e* info@basevalue.nl *i* www.basevalue.nl
iban NL37 INGB 0007 5658 39 *kvk* 66983517 *btw* NL856781253B01

Opdrachtbevestiging

Gemeente Aalsmeer

Stedelijke Ontwikkeling

Uw contact R. Thienen
T (020) 540 49 30
F (0297) 38 76 76

BaseValue
Tav dhr. S.C.H. van den Berg
s.vdberg@basevalue.nl

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

Datum 27 februari 2023
Uw offerte van 17 februari 2023
Uw kenmerk 102630/OFF/2.0
Ons kenmerk Z23-018272/D23-077910

Betreft opdracht tot taxatie inbrengwaarde Polderzoom fase II in Aalsmeer

Geachte heer van den Berg,

In aansluiting op uw offerte van 17 februari jl. ontvangt u hierbij de opdracht voor de taxatie inbrengwaarde tbv project Polderzoom fase II in Aalsmeer.
De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de genoemde offerte met kenmerk 102630/OFF/2.0 en de aangegeven planning van de werkzaamheden.

Daarnaast willen wij u bedanken voor het aanleveren van een offerte voor de taxatie bouwrijpe gronden Polderzoom fase II in Aalsmeer onder kenmerk; 102630/OFF/0.1. Wij gaan van deze offerte geen gebruik maken.

Vergoeding
Voor deze opdracht wordt, conform uw aanbieding, een vaste vergoeding gehanteerd van € 9.500,-- exclusief BTW en exclusief onderzoekskosten.

Facturering
Uw factuur kunt u rechtstreeks sturen aan de Gemeente Aalsmeer via e-mailadres factureaalsmeer@amstelveen.nl en onder vermelding van SO-10801/13.0/48210 en de naam van het project Exploitatieplan Polderzoom fase 2.

Tevens verzoeken wij u aan te geven wanneer het een eindfactuur betreft. Voor de goede orde delen wij u mee dat facturen zonder deze gegevens worden geretourneerd.

Hoogachtend,
hoofd Stedelijke Ontwikkeling

mr. drs. G.A.A. Koppenaal

Gemeentehuis Raadhuisplein 1
1431 EH Aalsmeer
T (0297) 38 75 75
www.aalsmeer.nl
IBAN NL28 BNGH 0285 0000 12

Route per bus
Lijn 340, halte Drie Kolommenplein 1
Lijn 198, halte Drie Kolommenplein 1

Aan

Gemeente Aalsmeer
T.a.v. de heer M. Mombarg
Postbus 253
1430 AG AALSMEER

Per e-mail: m.mombarg@amstelveen.nl

Kenmerk: 102630/OFF/2.0

Contactpersoon: S.H.C. van den Berg
MSc MRICS RT REV RM
E-mail: s.vdberg@basevalue.nl
Telefoon: 085-400 0171
Mobiel: 06 - 52 53 92 61

Datum: 17 februari 2023

Offerte: **Taxatie inbrengwaarde Polderzoom fase II te Aalsmeer**

Geachte heer Mombarg, beste Mathijs,

Naar aanleiding van uw verzoek per e-mail van vandaag, ontvangt u hierbij onze offerte met betrekking tot de door u gevraagde volledige taxatie van de inbrengwaarden in het plangebied -Polderzoom fase II te Aalsmeer. Het plangebied wordt begrensd door het Bielzenpad, het Spoorlijnpad en de Stommeerkade. Graag zijn wij bereid om voornoemde onroerende zaak voor u te taxeren.

Het project ‘Polderzoom fase II’

Het figuur hierna toont de stedenbouwkundige uitgangspunten voor ‘Polderzoom fase II’, waar volgens de huidige plannen circa 120 woningen zullen worden gerealiseerd.



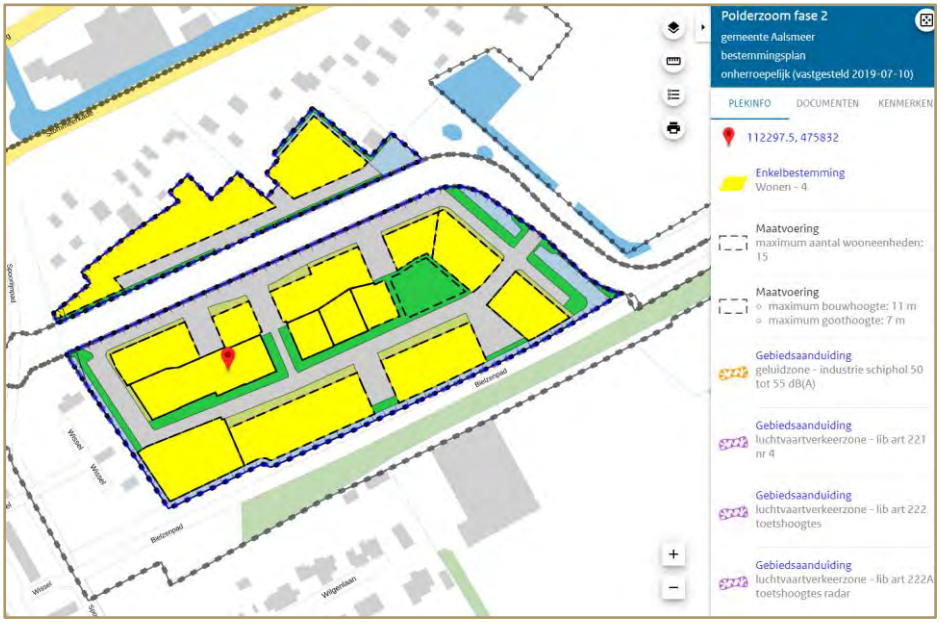
Stedenbouwkundig plan, bron: opdrachtgever

De figuur hierna toont de kavels en de bijbehorende woningtypen.



Woningtypen, bron: opdrachtgever

Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan Polderzoom fase II getoond.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het gebied Polderzoom fase II is reeds in ontwikkeling. Hierna wordt een luchtfoto getoond.



Bron: Cyclomedia d.d. 16 juni 2022

U vraagt ons – ten behoeve van de actualisatie van het exploitatieplan - de inbrengwaardetaxatie te actualiseren.

Eerdere betrokkenheid

BaseValue taxeerde reeds eerder voor u, namelijk:

- 100617/DEF/1.0 van 19 april 2019, De taxateurs S.H.C. van den Berg en E. Vlaming zijn als taxateurs betrokken bij de inbrengwaardetaxatie ex artikel 6.13 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening van Polderzoom fase II.
- 100840/DEF/1.0 d.d. 7 mei 2019, waardepeildatum 1 april 2019, gronden in bouwrijpe staat in het plangebied Polderzoom fase II.
- Hertaxatie 101017/DEF/1.0 d.d. 4 oktober 2019, waardepeildatum 1 april 2019, taxatie gronden en opstallen in het gebied Polderzoom fase II.

Deze taxatie betreft een update van het taxatierapport 100840/DEF/1.0.

Opdrachtvoorwaarden

In het vervolg van deze offerte behandelen wij, conform de regels die voor onze taxatiewerkzaamheden van toepassing zijn op basis van de International Valuation Standards 101 “Omvang van de werkzaamheden”, de volgende onderwerpen:

1. Benoeming en status van de taxateurs;
2. Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
3. Onderwerp en doel van de taxatie;
4. Omvang van de onderzoeken;
5. Uitgangspunten;
6. Bijzondere uitgangspunten;
7. Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
8. Conformiteit met IVS en NRVT;
9. Beschrijving van het rapport;
10. Honorarium;
11. Klachtenprocedure;
12. Algemene Voorwaarden;

13. Opdrachtverstrekking.

Taxateurs en opdrachtgever

Benoeming en status van de taxateurs

De taxatie wordt uitgevoerd door:

S.H.C. (Sake) van den Berg MSc MRICS RT REV RM:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, Wonen en WOZ, onder nummer: RT731951423;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/18.
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 1290917;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0392, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen;
- Ingeschreven in het VastgoedCert in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen, onder nummer V471388569.

en

E. (Erik) Vlaming MSc MRICS RT REV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT674196972;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/6;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 6718731;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0449, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

Taxateurs zijn werkzaam bij BaseValue B.V. Omdat er sprake is van (minimaal) twee taxateurs, waarmee het ‘vierogenprincipe’ is geborgd, is een plausibiliteitsverklaring niet verplicht.

Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Nederlandse versie 31 januari 2022. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval)

kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors, alsmede de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam en/of Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	**Gemeente Aalsmeer**
Contactpersoon	de heer M. Mombarg
Telefoonnummer	06 – 43 24 33 58
E-mailadres	m.mombarg@amstelveen.nl

Uw contactpersoon bij BaseValue B.V.

Opdrachtnemer	
Contactpersoon	de heer S.H.C. van den Berg
Telefoonnummer	06 - 52 53 92 61 / 085 – 40 00 171
E-mailadres	s.vdberg@basevalue.nl / info@basevalue.nl

Taxatiekenmerken en basisinformatie

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het woningbouwproject Polderzoom fase II in Aalsmeer. De waarden zijn benodigd voor de op te stellen actualisatie van het exploitatieplan.

Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

Taxatietype

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan en een volledige rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.

Onderwerp van de taxatie

Deze taxatie omvat de onroerende zaken binnen het plangebied van het bestemmingsplan Polderzoom fase II in Aalsmeer.

Straatnaam	Bielzenpad, het Spoorlijnpad en de Stommeerkade
Postcode	1431 EL
Plaats	Aalsmeer
Kadastraal bekend	Diverse percelen.
Bijzonderheden/objectafbakening	

Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

Type object en gebruik

Type object	
Huidig gebruik	Agrarisch (glastuinbouw), bedrijfsbebouwing, tuingronden, infrastructuur en water
Beoogd gebruik	Woningbouw cum annexis
Bijzonderheden	

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet wordt vastgesteld.

De te gebruiken waarde definitie is de ‘werkelijke waarde’:

> *“De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald”.*

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft.

Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het niet ter zake of de opstallen reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen.

Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd.
Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Waardepeildatum

De waardepeildatum van de taxatie is in principe gelijk aan de bezichtigingsdatum van de objecten.

Bezichtiging

Tijdens het taxatieproces zal de taxateur het object ter plaatse volledig bezichtigen.

Omvang van de onderzoeken

Onze werkzaamheden, waaronder de noodzakelijke onderzoeken, bestaan uit de volgende onderdelen:

- Intakegesprek met de opdrachtgever;
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport met de opdrachtgever;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke informatie wij in ieder geval van de opdrachtgever willen ontvangen. De overige informatie, zoals kadastrale gegevens en gegevens over de bestemming, vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties.

Te verstrekken informatie (indien van toepassing)	Bron
Actuele grondexploitatie	Opdrachtgever
Alle gewijzigde en overige documenten mogelijk van toepassing op de taxatie	Opdrachtgever

Reeds ontvangen informatie	Bron
Ruimtegebruikskaart d.d. 2-2-2023	Opdrachtgever
Woningeigenschappen (m² GBO, m² BVO, m² kavel)	Opdrachtgever
Duurzaamheidseisen	Opdrachtgever
Fy230202_eig	Opdrachtgever

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan de taxateur hier niet over rapporteren.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Er wordt geen bodem-, grondwater- en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur zal, bij ontbreken van nadere informatie, worden aangenomen dat de bodem en grondwater schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.

Er wordt door de taxateur een beperkt titelonderzoek verricht. De taxateur zal zich bij het vaststellen van de waarde baseren op de in de laatste eigendomsakte genoemde erfdienstbaarheden en/of andere kwalitatieve verplichtingen of zakelijke rechten.

Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door ons gelezen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld.

Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.

Bijzondere uitgangspunten

Bij het vaststellen van de waarde worden geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Mocht tijdens de uitvoering van de opdracht blijken dat er meer bijzondere uitgangspunten moeten worden geformuleerd, dan bespreken wij dat met u. Deze worden ook vastgelegd in de uiteindelijke rapportage.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd.

Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie of publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

Het vorenstaande geldt niet voor de inbrengwaardetaxatie welke met het (ontwerp-) exploitatieplan wordt gepubliceerd.

Conformiteit met IVS en NRVT

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Het taxatierapport wordt opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2022 gepubliceerd door de International Valuation Standards Counsel (IVSC) en/of de verplichte regels en voorschriften van de RICS Taxatiestandaarden ("Red Book") januari 2022 zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen.

Een inbrengwaardetaxatie kwalificeert als een ‘wettelijke taxatie’ zoals bedoeld in het reglement ‘Definities’ van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam. Het taxatierapport betreft een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarbij door een geregistreerde taxateur een schatting

wordt gemaakt van de waarde van een vastgoedobject en waarover wordt gerapporteerd. Aan deze schatting en het taxatierapport wordt in het economisch en maatschappelijk verkeer waarde aan ontleend. In het reglement Definities van het NRVT is opgenomen dat wet- en regelgeving en jurisprudentie de taxateur kunnen dwingen om af te wijken van de reglementen en de internationale standaarden. Er kan alleen worden afgeweken indien en voor zover de wet, regelgeving en *best practice* van het vakgebied of rechtsspraak hem daartoe dwingt.

Daarnaast conformeren wij ons aan de van toepassing zijnde reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

Beschrijving van het rapport en te hanteren valuta

Beschrijving van het rapport

De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 103 (Reporting). Tijdens en na afronding van onze taxatiewerkzaamheden rapporteren wij de uitkomsten aan u.

Wij rapporteren de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u in de vorm van een taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen.

De inhoud van het taxatierapport omvat, conform de IVS 103, minimaal de volgende onderdelen:

a) Benoeming en status van de taxateurs;
b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
c) Doel van de taxatie;
d) Onderwerp van de taxatie;
e) Basis van waarde;
f) Taxatiedatum;
g) Omvang van de onderzoeken;
h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
k) Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS;
l) Taxatiebenadering en de redenen erachter;
m) Bedrag van de taxatie of taxaties;
n) Datum van het taxatierapport;
o) Toelichting op eventuele materiële onzekerheid met betrekking tot de taxatie wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de taxatiegebruiker;
p) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet.

Te hanteren valuta

Alle bedragen die in de taxatie worden vermeld, zijn in euro's.

Taxatierapport

Aan het einde van het taxatieproces ontvangt u van ons het definitieve taxatierapport. Wij leveren u een volledige rapportage in de vorm van een digitaal exemplaar in pdf-formaat.

Planning

Wij kunnen de taxatie per direct ter hand nemen. Wanneer de getekende offerte tijdig retour is ontvangen en alle benodigde informatie beschikbaar is, kunnen wij begin maart 2023 het concept taxatierapport aanleveren.

Uitgangspunt bij deze planning is een vlotte opdracht- en informatieverstrekking.

Honorarium, facturatie en betaling

Honorarium

Wij kunnen de in deze offerte genoemde werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een vaste/indicatieve vergoeding van **€ 9.500,- exclusief BTW en exclusief onderzoekskosten**, zoals kadastrale recherche, opvragen van bestemmingsplangegevens en dergelijke.

Hierbij gaan wij uit van een volledige en juiste informatieverstrekking aan het begin van de opdracht. Voorts houden wij rekening met een kick-off meeting in combinatie met een bezichtiging ter plaatse. Indien de informatieverstrekking vertraagt of dat er meer besprekingen nodig zijn tijdens het traject, dan gaat het ten koste van de planning. Bij de vaststelling van ons honorarium hebben wij geen rekening gehouden met deze extra werkzaamheden. Deze zullen wij additioneel op basis van de daadwerkelijk bestede extra tijd aan u factureren op basis van een uurtarief van € 225,- exclusief BTW. Uiteraard maken we dit tijdig aan u kenbaar.

Facturatie en betaling

Bij aanvang van de opdracht factureren wij 50% van het genoemde budget. Bij oplevering van het eindrapport, doch uiterlijk twee weken na oplevering van het conceptrapport factureren wij de overige 50% alsmede de onderzoekskosten. Onze betalingstermijn is veertien dagen na factuurdatum.

Wij ontvangen graag uw factuurgegevens (NAW gegevens en e-mailadres).

Om de beoogde planning te halen is het wel van belang dat op korte termijn opdracht wordt verstrekt.

Vertrouwelijkheid

Alle door u verstrekte informatie wordt door ons strikt vertrouwelijk behandeld. Alle leden van het projectteam tekenen desgewenst een geheimhoudingsverklaring. Indien er in het kader van een audit van het NRVT, NVM, RICS, DOBS of van TEGoVA informatie benodigd is met betrekking tot de taxatie, zullen wij deze vertrouwelijkheid eveneens betrachten.

Klachtenprocedure

BaseValue B.V. conformeert zich aan de RICS-richtlijnen. Daarbij voldoen onze werkwijze en rapportages aan de eisen conform de RICS Red Book. BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Wij vinden de tevredenheid van onze klanten belangrijk.

In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij doen er alles aan om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. een standaardprocedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier. Voor de volledige procedure verwijzen wij u naar artikel 19 van de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021.

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Volgens de Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) dienen wij, in het kader van deze taxatieopdracht, in overeenstemming met de Wet op behoorlijke en zorgvuldige wijze persoonsgegevens te verwerken en te bewaren. De door de taxateur opgevraagde gegevens en gegevens verstrekt door de opdrachtgever zullen niet met derden worden gedeeld, behoudens met de personen die in deze offerte worden vermeld. De beroepsverenigingen NRVT, NVM, RICS, DOBS en TEGoVA kan in de uitvoering van hun taak als toezichthouder dossierinformatie bij taxateurs opvragen en/of inzien. Als bijlagen, ter ondertekening aan deze offerte is de verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming gevoegd.

Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme

Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) behoeven wij, in het kader van deze taxatieopdracht, geen cliëntenonderzoek uit te voeren. Wel zijn wij op grond van de Wwft verplicht een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie van of ten behoeve van een cliënt te melden aan de Financial Intelligence Unit Nederland te Zoetermeer.

Algemene Voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing, welke als bijlagen bij deze offerte is gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze offerte en de Algemene Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze offerte. Door ondertekening en retournering van deze offerte verklaart u de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.
Op deze opdracht is het Nederlands recht van toepassing.
Indien een onderdeel in deze offerte of in de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige onderdelen volledig van kracht.

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd. De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

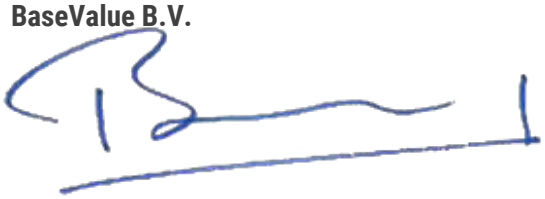
Deze offerte is geldig tot veertien dagen na dagtekening.

Opdrachtverstrekking

Als blijk van uw instemming met deze offerte verzoeken wij u deze te ondertekenen en per e-mail aan ons te retourneren. Nadat wij het door u getekende exemplaar hebben ontvangen, nemen wij contact met u op om afspraken te maken over de aanvang van onze taxatiewerkzaamheden.

Wij vertrouwen erop dat wij u een duidelijk beeld hebben gegeven van onze werkwijze en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
BaseValue B.V.



S.H.C. van den Berg
Directeur

Voor akkoord d.d. ……
Gemeente Aalsmeer

M. Mombarg

Bijlagen:

- Algemene Voorwaarden BaseValue B.V., juni 2021
- Verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021

ALGEMENE VOORWAARDEN BASEVALUE B.V. Juni 2021

1. Definities

Diensten: alle werkzaamheden op het terrein van taxaties, consultancy en opleidingen, welke werkzaamheden onderwerp zijn van een Overeenkomst of anderszins door BaseValue B.V. in opdracht en/of ten behoeve van Opdrachtgever zijn verricht, al dan niet onder beschikbaarstelling van goederen, alsmede alle daaruit voortvloeiende resultaten;

E-mailbericht: een elektronische overbrenging van handels- en administratieve gegevens, waaronder offertes, orders, opdrachten en adviezen, zodanig dat het bericht door een ontvanger die beschikt over een gangbare inrichting en aansluiting voor het ontvangen van e-mailberichten kan worden gelezen en opgeslagen;

Offerte: een vrijblijvende uitnodiging aan derden tot het verstrekken van een opdracht, daaronder mede verstaan aanbiedingen;

Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon die aan BaseValue B.V. opdracht heeft gegeven tot het leveren van diensten, alsmede haar rechtsopvolger(s);

Overeenkomst: iedere overeenkomst die tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever tot stand is gekomen, elke wijziging of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter uitvoering van die overeenkomst en alle (rechts)handelingen benodigd voor het aangaan daarvan;

BaseValue B.V.: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BaseValue B.V., gevestigd te Oldebroek, de gebruik(st)er van deze Algemene Voorwaarden, mede omvattende de aan haar gelieerde ondernemingen die deze algemene voorwaarden hanteren;

Voorwaarden: deze algemene voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 66983517.

2. Toepasselijkheid

2.1 De Voorwaarden maken deel uit van alle Offertes en Overeenkomsten en zijn van toepassing op alle overige (rechts)handelingen van BaseValue B.V., alsook op (stilzwijgend tot stand gekomen) doorlopende en/of aanvullende opdrachten van Opdrachtgever, al dan niet in de zin van artikel 15.2 van de Voorwaarden.

2.2 In het geval dat de Voorwaarden en een Overeenkomst onderling tegenstrijdige clausules zouden bevatten, prevaleert de Overeenkomst.

2.3 Indien enig onderdeel van de Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen gebonden zijn zich in te spannen om in goed overleg een vervangend beding vast te stellen dat geldig is en de oorspronkelijke bedoelingen van partijen zo veel als mogelijk benadert.

3. Totstandkoming van Overeenkomsten

3.1 Offertes binden BaseValue B.V. niet en gelden slechts als een uitnodiging tot het verstrekken van een opdracht.

3.2 Een Overeenkomst komt tot stand nadat Opdrachtgever een Offerte van BaseValue B.V. schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft geaccepteerd en BaseValue B.V. niet binnen 5 (vijf) werkdagen na ontvangst van die acceptatie het aanbod jegens Opdrachtgever schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft herroepen, dan wel indien BaseValue B.V. een telefonisch, schriftelijk of per E-mailbericht verstrekte opdracht schriftelijk en/of per E-mailbericht aan Opdrachtgever heeft bevestigd, dan wel indien door BaseValue B.V. uitvoering aan een opdracht wordt gegeven.

3.3 Indien BaseValue B.V. op verzoek van Opdrachtgever enige prestatie levert voordat een Overeenkomst tot stand is gekomen en de opdracht alsnog niet of pas later tot stand komt door toedoen van Opdrachtgever, zal Opdrachtgever BaseValue B.V. alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals m.b.t. projectmanagement, tegen de gebruikelijk door BaseValue B.V. gehanteerde tarieven betalen.

3.4 Offertes zijn te allen tijde onder voorbehoud van een wijziging in de eisen die het Ministerie van Financiën of andere regelgevende / toezichthoudende instanties tijdens de opdrachtuitvoering aan door ons geoffreerde oplossingen stellen.

3.5 In geval van afwijkingen van de opdracht ten opzichte van de onderliggende Offerte of Overeenkomst, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hierover in een zo vroeg mogelijk stadium inlichten.

4. Wijzigingen en aanvullingen Overeenkomst

4.1 Wijzigingen of aanvullingen op enige bepaling in een Overeenkomst en/of de Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk en/of per E-mailbericht worden overeengekomen.

4.2 Ingeval een wijziging uitstel van de uitvoering van een Overeenkomst inhoudt, behoudt BaseValue B.V. zich het recht voor om Opdrachtgever alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals met betrekking tot projectmanagement, tegen gangbare tarieven en als direct opeisbaar in rekening te brengen. Wanneer het uitstel onredelijk lang duurt, zal Opdrachtgever op basis van artikel 15.5 van de Voorwaarden alsnog het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

5. Prijzen

5.1 Alle prijzen van BaseValue B.V. zijn uitgedrukt in Euro's en exclusief omzetbelasting.

5.2 In geval van prijsoverschrijding van een Offerte of Overeenkomst als gevolg van wijzigingen in de verkoopcondities van leveranciers en andere door BaseValue B.V. ingeschakelde derden, valutakoersen, in- en uitvoerrechten, verzekeringstarieven, vrachttarieven, overige heffingen of belastingen en verhoging van het prijsindexcijfer van het CPB, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hiervan tijdig inlichten. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, geldt dat overschrijdingen tot 10% door Opdrachtgever als begrotingsrisico worden geaccepteerd. Bij overschrijdingen boven 10% zullen partijen over de gevolgen hiervan in overleg treden.

6. Betaling

6.1 BaseValue B.V. zal maandelijks achteraf factureren, tenzij in de Offerte anders is aangegeven.

6.2 Opdrachtgever zal de hem in rekening gebrachte bedragen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum voldoen bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.

6.3 Alle betalingen zullen zonder korting, inhouding of verrekening geschieden op een door BaseValue B.V. aan te wijzen bankrekening.

6.4 BaseValue B.V. is te allen tijde en om welke reden dan ook gerechtigd om, alvorens (verder) te presteren, van Opdrachtgever te eisen dat vooruitbetaling van het overeengekomen bedrag plaatsvindt of dat Opdrachtgever een deugdelijke zekerheid stelt bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.

6.5 Indien de opdracht is verstrekt door meer dan één Opdrachtgever, dan zijn alle Opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen zoals in dit artikel aangegeven (ongeacht de tenaamstelling van de declaratie).

6.6 Door het enkele verstrijken van een betalingstermijn of door het niet tijdig stellen van een deugdelijke zekerheid na een verzoek van BaseValue B.V. daartoe is Opdrachtgever in verzuim. Vanaf dat moment zijn alle vorderingen van BaseValue B.V. op Opdrachtgever, inclusief de wettelijke rente daarover, uit hoofde van de betreffende Overeenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten, onmiddellijk opeisbaar en is Opdrachtgever verplicht om BaseValue B.V. alle eventuele (buiten)gerechtelijke kosten te vergoeden.

6.7 Na 60 dagen betalingsachterstand zal BaseValue B.V. een incassobureau inschakelen, teneinde de vordering te doen incasseren.

7. Uitvoering van Overeenkomst

7.1 De uitvoering door BaseValue B.V. van een Overeenkomst geschiedt op basis van de op het moment van het sluiten van de betreffende Overeenkomst geldende omstandigheden en, voor zover afhankelijk van prestaties van derden, op de door die derden aan BaseValue B.V. verstrekte gegevens.

7.2 Opdrachtgever dient BaseValue B.V. onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst. Meerkosten voortvloeiend uit extra werkzaamheden als gevolg van deze (nieuwe) informatie zijn voor rekening van Opdrachtgever.

7.3 Opdrachtgever zal aan BaseValue B.V. alle voor de uitvoering van een Overeenkomst benodigde gegevens en materialen, waaronder maar niet beperkt tot informatiedragers, binnen een door BaseValue B.V. te

bepalen redelijke termijn ter beschikking stellen en ervoor zorgdragen dat de benodigde gegevens conform de door BaseValue B.V. opgegeven specificaties zijn.

7.4 Om de uitvoering van de opdracht goed en zoveel mogelijk volgens tijdschema te laten verlopen, verstrekt Opdrachtgever tijdig alle documenten en gegevens die BaseValue B.V. nodig heeft. Dit geldt ook voor de terbeschikkingstelling van medewerkers van de (eigen) organisatie van Opdrachtgever die bij het uitvoeren van de Diensten betrokken (zullen) zijn. Als BaseValue B.V. daarom verzoekt, verschaft Opdrachtgever op zijn locatie BaseValue B.V. kosteloos een (eigen) werkruimte met telefoonaansluiting en, desgewenst, een fax- en/of datanetaansluiting.

7.5 BaseValue B.V. kan in overleg met Opdrachtgever de samenstelling van het adviesteam wijzigen, indien het meent dat dit voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk is. De wijziging mag de kwaliteit van de Diensten niet verminderen, noch de continuïteit van de opdracht ongunstig beïnvloeden. Een wijziging van het opdrachtteam kan ook op verzoek van Opdrachtgever in overleg met BaseValue B.V. plaatsvinden.

7.6 BaseValue B.V. is gerechtigd om zich – voor zover noodzakelijk - bij de uitvoering van een Overeenkomst te bedienen van door haar uit te kiezen derden, met wie BaseValue B.V. in eigen naam, maar voor rekening van Opdrachtgever overeenkomsten afsluit.

7.7 BaseValue B.V. zal zich tot het uiterste inspannen om overeengekomen leveringstijden in acht te nemen. Desondanks zijn leveringstijden altijd indicatief en nimmer te beschouwen als fatale termijnen.

7.8 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is Opdrachtgever gedurende de duur van de Overeenkomst niet gerechtigd tot aanpassing of wijziging van de Diensten.

8. BaseValue B.V. als gemachtigde van Opdrachtgever

8.1 BaseValue B.V. treedt op als gemachtigde van opdrachtgever indien en voor zover de opdrachtgever de adviseur daartoe schriftelijk heeft aangewezen, dan wel dat dit in de Overeenkomst is vastgelegd. Het ontbreken van een schriftelijke machtiging kan BaseValue B.V. niet worden tegengeworpen, indien en voor zover BaseValue B.V. bewijst dat Opdrachtgever anderszins uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven, dan wel dat het optreden als gemachtigde uit de gegeven omstandigheden of de aard van de opdracht voortvloeit.

8.2 Opdrachtgever zal indien en voor zover BaseValue B.V. als gemachtigde is aangewezen, niet buiten BaseValue B.V. om orders en aanwijzingen geven aan derden die bij de uitvoering van het project, waarop de Opdracht betrekking heeft, betrokken zijn. Indien de Opdrachtgever in een dringend geval desondanks orders of aanwijzingen als hier bedoeld heeft gegeven, zal hij BaseValue B.V. daarvan onverwijld in kennis stellen. BaseValue B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen van orders en aanwijzingen als hier bedoeld.

9. Reclamé

Indien Opdrachtgever het oneens is met de inhoud van een factuur, dient binnen 2 weken na verzending ervan hierover schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd. M.b.t. eventuele onvolkomenheden in de Diensten, die redelijkerwijs niet binnen deze gestelde termijn hadden kunnen worden geconstateerd, dient onmiddellijk na constatering, doch uiterlijk 2 weken na beëindiging van de Overeenkomst schriftelijk en/of per E-mailbericht, te worden gereclameerd.

10. Intellectuele eigendomsrechten

10.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, berusten de volledige auteursrechten en alle overige rechten van intellectuele en industriële eigendom met betrekking tot de door BaseValue B.V. geleverde Diensten, zoals merkrechten, modelrechten, octrooirechten, sui generis databankrechten, etc., uitsluitend bij BaseValue B.V.. Dit betekent onder meer dat het zonder uitdrukkelijke toestemming van BaseValue B.V. niemand zal zijn toegestaan om enig gebruik in welke vorm dan ook te maken van de door BaseValue B.V. bedachte ideeën, visies en ontwerpen. Toestemming van BaseValue B.V. aan Opdrachtgever en/of andere partijen zal alleen plaatsvinden in de vorm van een schriftelijk gebruiksrecht. Enig verder of ander gebruik dan hetgeen is

overeengekomen, is wettelijk verboden. Is ter zake niets overeengekomen, dan geldt het eerste gebruik als overeengekomen.

10.2 Voor zover BaseValue B.V. ideeën heeft ontwikkeld en ter kennisgeving van Opdrachtgever heeft gebracht
– op welke wijze dan ook - die niet zouden vallen onder een van de in het vorige lid omschreven rechten, dan zal Opdrachtgever zich volledig onthouden van gebruik van deze ideeën, zolang zij daarvoor BaseValue B.V. niet volledig betaald heeft en zal Opdrachtgever met inachtneming van lid 6 van dit artikel jegens een ieder geheimhouding betrachten met betrekking tot deze ideeën.

10.3 Ingeval Opdrachtgever BaseValue B.V. gegevens en materiaal aanlevert waarop auteursrechten, portretrechten of andere (aanverwante) rechten van intellectuele en industriële eigendom van derden rusten, vrijwaart Opdrachtgever BaseValue B.V. voor alle mogelijke aanspraken van derden.

10.4 Begrotingen, plannen, catalogi, spreadsheets met formules en andere materialen waaruit (technische) *know how* van BaseValue B.V. blijkt, die in het kader van een Offerte of tijdens de uitvoering van een Overeenkomst aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, blijven eigendom van BaseValue B.V. Opdrachtgever dient deze zaken, alsmede de daarin vervatte informatie, in het bijzonder *know how* betreffende de te leveren prestaties, geheim te houden en niet aan derden ter beschikking te stellen. Resultaten uit Overeenkomsten die aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, dienen strikt voor eigen gebruik, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

10.5 BaseValue B.V. is verplicht tot geheimhouding van alle informatie en gegevens van Opdrachtgever jegens derden. BaseValue B.V. zal bij de opdracht alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van Opdrachtgever. Opdrachtgever zal zonder voorafgaande toestemming van BaseValue B.V. aan derden geen mededelingen doen over de aanpak van BaseValue B.V., haar werkwijze en dergelijke, dan wel haar rapportage ter beschikking stellen. Externe communicatie (zoals persberichten etc.) over de opdracht vindt in gezamenlijk overleg en met naamsvermelding van BaseValue B.V. plaats.

10.6 Partijen, daaronder mede te verstaan hun werknemers, alsmede gelieerde ondernemingen, verbinden zich om voldoende maatregelen te treffen om geheimhouding te verzekeren met betrekking tot elkaars gegevens van vertrouwelijke aard waarvan zij bij de uitvoering van de Overeenkomst kennis nemen.

11. Overmacht

11.1 Indien BaseValue B.V. door overmacht wordt verhinderd de overeengekomen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te voeren, heeft zij het recht om zonder gerechtelijke tussenkomst de uitvoering van een Overeenkomst op te schorten of een Overeenkomst geheel of gedeeltelijk als ontbonden te
beschouwen, zulks naar haar keuze, zonder dat zij tot enige schadevergoeding of garantie is gehouden.

11.2 Onder overmacht wordt ten dezen onder meer, doch niet uitsluitend, verstaan: staking, afsluiting, brand, machinebreuk, storingen aan de netwerk server en andere bedrijfsstoornissen (hetzij bij BaseValue B.V., hetzij bij haar leveranciers van goederen en diensten), transportstoringen en andere buiten haar macht liggende gebeurtenissen, zoals oorlog, blokkade, oproer, daden van terrorisme, diefstal, epidemie, devaluatie, overstroming en stormen, alsmede plotselinge verhoging van invoerrechten en accijnzen en/of belastingen, vertraging of uitblijven van levering door leveranciers, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen en andere overheidsmaatregelen.

12. Aansprakelijkheid en exoneratie

12.1 De Diensten komen te allen tijde tot stand op basis van een inspanningsverbintenis. Voorgaande betekent dat BaseValue B.V. zich binnen de scope van de Opdracht maximaal zal inspannen om de Diensten naar tevredenheid van Opdrachtgever te leveren, echter BaseValue B.V. kan nimmer garanderen dat het resultaat van de Diensten in voldoende mate overeenkomt met hetgeen de Opdrachtgever zich hiervan vooraf heeft voorgesteld.

12.2 BaseValue B.V. is slechts aansprakelijk voor de schade die Opdrachtgever lijdt als rechtstreeks gevolg van haar door haar opzet of grove schuld toe te rekenen tekortkomingen

of onrechtmatig handelen bij de vervulling van de opdracht begaan, dan wel als gevolg van eventuele gebreken aan zaken. Iedere aansprakelijkheid van BaseValue B.V. voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, waaronder mede begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade of gevolgschade of schade wegens gederfde winst.

12.3 BaseValue B.V. is voorts in geen geval aansprakelijk voor vertragingsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van gebrekkige medewerking, informatie of materialen door Opdrachtgever, schade wegens door Opdrachtgever gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van een schriftelijke overeenkomst vormt, schade wegens onjuistheden in door Opdrachtgever verstrekte informatie of schade die is veroorzaakt door handelen of nalaten van door Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden. Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding van Opdrachtgever is steeds dat Opdrachtgever na het ontstaan van de schade zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is, de schade schriftelijk bij BaseValue B.V. heeft gemeld.

12.4 Goederen worden immer vervoerd voor risico van Opdrachtgever.

13. Beperking van aansprakelijkheid

De eventueel in rechte vastgestelde aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot 3 keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

14. Toeleveranciers

14.1 Indien een toeleverancier aan BaseValue B.V. het recht tot gebruik van bepaalde zaken slechts verleent overeenkomstig voorkomende algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen gehanteerd door die toeleverancier, kan BaseValue B.V. jegens Opdrachtgever tot niet meer worden gehouden dan voortvloeit uit voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

14.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever zal BaseValue B.V. eerstgenoemde informeren over de inhoud van de door de toeleverancier gehanteerde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

14.3 Als Opdrachtgever via BaseValue B.V. bepaalde zaken van derden koopt, zijn voor wat betreft de rechten en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van deze zaken de algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen van die derden in die relatie tot Opdrachtgever van toepassing. Op eerste verzoek zullen voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen door BaseValue B.V. aan Opdrachtgever ter hand worden gesteld.

15. Beëindiging

15.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, geldt de opdracht van Opdrachtgever aan BaseValue B.V. voor bepaalde tijd. De opdracht wordt geacht te zijn voltooid indien de Diensten door BaseValue B.V. zijn afgerond en Opdrachtgever niet heeft gereclameerd conform artikel 9 van de Voorwaarden.

15.2 Eventuele werkzaamheden door BaseValue B.V. volgend op de in het vorige lid bedoelde voltooiing, leiden automatisch tot een nieuwe overeenkomst tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever, waarvoor Opdrachtgever het door BaseValue B.V. gehanteerde standaardtarief verschuldigd zal zijn.

15.3 Indien Opdrachtgever niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting die voor hem uit een Overeenkomst mocht voortvloeien, is Opdrachtgever per onmiddellijk in verzuim en is BaseValue B.V. gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst:

a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld; en/of
b. de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
c. één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.4 In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, stillegging of liquidatie van het bedrijf van Opdrachtgever, zullen van rechtswege alle Overeenkomsten met Opdrachtgever zijn ontbonden, tenzij

BaseValue B.V. Opdrachtgever binnen redelijke tijd meedeelt nakoming van (een deel van) de betreffende Overeenkomst te wensen, in welk geval BaseValue B.V. zonder ingebrekestelling gerechtigd is:

a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld;
b. en/of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
c. één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.5 Ingeval een Overeenkomst voortijdig door Opdrachtgever wordt beëindigd, alsmede in geval van beëindiging in de zin van lid 3 en 4 van dit artikel, zal Opdrachtgever het gehele in de Overeenkomst begrootte bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

16. Afwikkeling Overeenkomst

16.1 In alle gevallen waarin de Overeenkomst tussen Opdrachtgever en BaseValue B.V. eindigt, ingevolge enige bepaling van de Voorwaarden of door tussenkomst van de rechter, blijven de Voorwaarden de rechtsverhouding tussen partijen beheersen, voor zover dit voor de afwikkeling van de Overeenkomst noodzakelijk is.

16.2 Opdrachtgever is niet gerechtigd tijdens de uitvoering van de opdracht en binnen één jaar na beëindiging van de opdracht personen die vanuit de BaseValue B.V. betrokken zijn (geweest) bij de uitvoering van de opdracht in dienst te nemen of met deze personen over indiensttreding te onderhandelen dan na goedkeuring van BaseValue B.V..

16.3 Indien Opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van de voor haar uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, verbeurt zij door dat enkele feit, zonder dat daartoe ingebrekestelling of inachtneming van enige andere formaliteit vereist is, aan BaseValue B.V. een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro), alsmede een boete van € 1.000,- voor elke dag dat deze tekortkoming voortduurt, onverminderd het recht van BaseValue B.V. op vergoeding van door die tekortkoming geleden schade.

17. Volledige Overeenkomst

Een Overeenkomst, inclusief de Voorwaarden, is een volledige weergave van de rechten en verplichtingen van partijen en treedt in de plaats van alle daaraan voorafgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, verklaringen, uitlatingen en gedragingen van partijen.

18. Toepasselijk recht, bevoegde rechter

18.1 Op de Voorwaarden, alsmede op alle Overeenkomsten, is Nederlands recht van toepassing.

18.2 Alle eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van een Overeenkomst of de Voorwaarden zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend voorgeschreven, in eerste instantie worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter te Apeldoorn.

19. Klachtenprocedure

19.1 BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Ook vinden wij de tevredenheid van onze klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen.
Wij zullen er alles aan doen om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

19.2 Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. de volgende procedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier:

a. Eerst mondeling uw ongenoegen kenbaar maken: Maak altijd eerst uw ongenoegen mondeling kenbaar bij de persoon die u de dienst heeft geleverd. Onze medewerkers hebben de instructie om u per ommegaande te laten weten hoe zij met uw klacht zullen omgaan.

b. Schriftelijk uw klacht indienen:
Indien er geen mondelinge overeenstemming wordt bereikt, dan kunt u schriftelijk een klacht indienen bij BaseValue B.V.. De klacht dient duidelijk omschreven te worden met een heldere onderbouwing van uw standpunt en, voor zover nodig om uw klacht te verduidelijken, voorzien van relevante kopieën en documenten. Anoniem ingediende klachten worden niet in behandeling genomen. Uw klacht kunt u schriftelijk of per e-mail naar indienen op onderstaand adres:

BaseValue B.V.
T.a.v. Compliance
Mulligenweg 52
8096 RB Oldebroek
Nederland
compliance@basevalue.nl

c. Procedure klachtenbehandeling:
Binnen een week na ontvangst van uw klacht sturen wij u een schriftelijke ontvangstbevestiging. In deze bevestiging wordt u geïnformeerd over bij wie de klacht in behandeling is en wanneer de klacht naar verwachting is beoordeeld.
Het kan zijn dat de behandelaar u tijdens de behandeling van uw klacht om nadere informatie of een toelichting op uw klacht vraagt. Zo nodig raadpleegt de behandelaar deskundigen of wordt de behandelaar betrokkenen. Na behandeling van de klacht ontvangt u een inhoudelijke gemotiveerde reactie.
Wij streven ernaar dat uw klacht binnen 28 dagen na ontvangst is behandeld en u bent geïnformeerd over de beoordeling van de klacht. Vanwege de complexiteit van dossiers of de beschikbaarheid van personen kan het zijn dat deze termijn niet haalbaar is. U wordt in dat geval geïnformeerd over de voortgang.

d. Nadat uw klacht is behandeld:
Wij doen er alles aan om uw klacht naar tevredenheid te behandelen. Indien u zich echter niet kunt vinden in de reactie of u heeft klachten over de afwikkeling, kunt u de klacht voorleggen aan de Raad Van Arbitrage voor de Bouw (The Court of Arbitration for the Construction Industry). De Raad Van Arbitrage voor de Bouw is te bereiken als volgt:

Postbus 19290
3501 DG UTRECHT
Nederland
T 030-2343222
info@raadvanarbitrage.nl

e. Kwaliteitsbewaking klachtenprocedure:
Binnen BaseValue B.V. is de heer S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM als "compliance officer" belast met het toezicht op naleving van de klachtenprocedure. Ingeval de "compliance officer" bij uw dossier of klacht is betrokken of bij zijn afwezigheid, treedt de heer A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV in zijn plaats.

20. Ethiek

21.1 BaseValue B.V. is gehouden Opdrachtgever onafhankelijk in een vertrouwenspositie ter zijde te staan. BaseValue B.V. dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van haar dienstverlening kan schaden.

21.2 BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de ‘Rules of Conduct for Firms’ zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.

21.3 Iedere medewerker van BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de ‘Rules of Conduct for Members’ zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.

21.4 Toezicht op naleving van de Rules of Conduct, evenals behandelen van klachten hieromtrent, geschiedt door de Compliance & Ethics Officer van BaseValue B.V.

WET ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING (AVG) BaseValue B.V.
Wij nemen uw privacy serieus. Wij verzamelen alleen die gegevens, welke wij nodig hebben om de door u gevraagde diensten te kunnen leveren. Daarbij nemen we de wettelijke kaders in acht. Daarom verklaren wij ook hoe wij omgaan met uw gegevens.

BaseValue B.V. gevestigd aan de Mulligenweg 52, 8096 RB te Oldebroek is verantwoordelijk voor de verwerking van persoonsgegevens zoals weergegeven in deze privacyverklaring.

W. van den Heuvel-Baetsen is de functionaris gegevensbescherming van BaseValue B.V.
Zij is bereikbaar via w.vdheuvel@basevalue.nl.

Persoonsgegevens die wij verwerken
BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens doordat u gebruik maakt van onze diensten en/of omdat u deze zelf aan ons verstrekt Hieronder vindt u een overzicht van de persoonsgegevens die wij verwerken (voor zover deze nodig zijn):

- Voor- en achternaam
- Geslacht
- Geboortedatum
- Geboorteplaats
- Adresgegevens
- Telefoonnummer
- E-mailadres

Bijzondere en/of gevoelige persoonsgegevens die wij verwerken
Onze website en/of dienst heeft niet de intentie gegevens te verzamelen over websitebezoekers die jonger zijn dan 16 jaar. Tenzij ze toestemming hebben van ouders of voogd. We kunnen echter niet controleren of een bezoeker ouder dan 16 is. Wij raden ouders dan ook aan betrokken te zijn bij de online activiteiten van hun kinderen, om zo te voorkomen dat er gegevens over kinderen verzameld worden zonder ouderlijke toestemming. Als u er van overtuigd bent dat wij zonder die toestemming persoonlijke gegevens hebben verzameld over een minderjarige, neem dan contact met ons op via de functionaris gegevensbescherming (zie bovenstaande), dan verwijderen wij deze informatie.

Met welk doel en op basis van welke grondslag wij persoonsgegevens verwerken
BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens voor de onderstaande doelen:

- Het afhandelen van uw betaling;
- Om u te kunnen bellen of e-mailen indien dit nodig is om onze dienstverlening uit te kunnen voeren.
- Om goederen en diensten bij u af te leveren;
- BaseValue B.V. verwerkt ook persoonsgegevens als wij hier wettelijk toe verplicht zijn.

Geautomatiseerde besluitvorming
BaseValue B.V. neemt niet op basis van geautomatiseerde verwerkingen besluiten over zake die (aanzienlijke) gevolgen kunnen hebben voor personen. Het gaat hier om besluiten die worden genomen door

computerprogramma's of -systemen, zonder dat daar een mens (bijvoorbeeld een medewerker van BaseValue B.V.) tussen zit.

Hoe lang bewaren we persoonsgegevens
BaseValue B.V. bewaart uw persoonsgegevens niet langer dan strikt nodig is om de doelen te realiseren waarvoor uw gegevens worden verzameld. Wij hanteren de wettelijke bewaartermijnen.

Delen van persoonsgegevens met derden
BaseValue B.V. verstrekt uitsluitend aan derden en alleen als dit nodig is voor de uitvoering van onze overeenkomst met u (bijvoorbeeld ten behoeve van de beoordeling van de plausibiliteit van de uitgevoerde taxatie) of om te voldoen aan een wettelijke verplichting.

Vervaardigingsdatum: Elburg, 13 mei 2019

Laatste wijzigingsdatum: Oldebroek, 31 mei 2021

Waarderingsmethodieken

Comparatieve methode

De Comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

BAR-methode

De BAR (Bruto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

NAR methode

De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

Discounted Cashflow methode

De discounted cashflow (DCF) methode is een waarderingsmethode waarbij alle ingeschatte toekomstige cashflows die binnen de beschouwingsperiode zullen plaatsvinden, vermeerderd met de eindwaarde van het object, contant worden gemaakt naar heden. De marktwaarde wordt verkregen door de contante waarden bij elkaar op te tellen.

Residuele waarde methode

Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waardemethode.

Bijlage: Waardebegrippen en definities

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen die de voorwaarden van een hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Uitgangspunten

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

De huurwaarde voor commercieel is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract; Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur
De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Energielabel
De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Bijzonder uitgangspunt
Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte
De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Inspectie
De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum
De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst
Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten
Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject
De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, postal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum
De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

BAR
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%.

BVO
De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows.

EVS
European Valuation Standards 2016.

GBO
Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden niet meegerekend:
De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.
Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m²en een dragende (binnen)wand.
Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

HABU
Highest And Best Use.

IVS
International Valuation Standards 2013.

IVSC
International Valuation Standards Committee.

NAR
Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%.

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors.

TEGoVA
The European Group of Valuers Association.

Locatiefoto’s




















































































































62
62

Kadastrale berichten en kaart

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 4472

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
10-04-2019 - 12:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11028922616

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-04-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-04-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 4472 Kadastrale objectidentificatie : 011300447270000		
Locatie	Stommeerkade 58 1431 EL Aalsmeer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	817 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	112247 - 475951		
Omschrijving	Wonen Erf - Tuin		
Koopsom	€ 611.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74663/13 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	20-12-2018 om 11:59
Naam gerechtigde	[redacted]		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 4472

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
10-04-2019 - 12:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11028922616

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
09-04-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
09-04-2019 - 14:59

Adres Stommeerkade 58
1431 EL AALSMEER

Geboren 20-03-1976 **te** AMSTERDAM
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [redacted] (ten tijde van verkrijging)
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 74663/13 **Ingeschreven op** 20-12-2018 om 11:59
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [redacted]

Adres Stommeerkade 58
1431 EL AALSMEER

Geboren 31-08-1977 **te** AMSTERDAM
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [redacted] (ten tijde van verkrijging)
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk Hyp4 8248/65 Amsterdam **Ingeschreven op** 03-04-1986

Aanvullend stuk Hyp4 11284/6 Amsterdam **Ingeschreven op** 24-12-1992
Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam

Naam gerechtigde Gemeente Aalsmeer

Adres Raadhuisplein 1
1431 EH AALSMEER

Statutaire zetel AALSMEER

KvK-nummer 34362237 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 5635

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
29-03-2019 - 17:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11027967313

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-03-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-03-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 5635 Kadastrale objectidentificatie : 011300563570000
Kadastrale grootte	215 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112273 - 475954
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4460

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 64150/13 Hyp4 4307/26 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-2014 om 14:42
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 60 1431 EL AALSMEER		
Geboren	12-08-1957 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 5635

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
29-03-2019 - 17:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11027967313

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-03-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-03-2019 - 14:59

Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6582

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528491

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6582 Kadastrale objectidentificatie : 011300658270000
Locatie	Stommeerkade 59 1431 EL Aalsmeer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	1.502 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112273 - 475942
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4142

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 64150/13 Hyp4 4307/26 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-2014 om 14:42
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 60 1431 EL AALSMEER		
Geboren	12-08-1957 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6582

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528491

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986
Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6583

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528592

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6583 Kadastrale objectidentificatie : 011300658370000
Kadastrale grootte	7.410 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112448 - 475961
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6166

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 56262/198	**Ingeschreven op**	13-02-2009 om 14:53
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6637

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
11-12-2018 - 16:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11019283174

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
11-12-2018 - 14:48

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
11-12-2018 - 14:48

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6637 Kadastrale objectidentificatie : 011300663770000
Kadastrale grootte	185 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112241 - 475858
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6174

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 18769/186 Amsterdam	**Ingeschreven op**	13-08-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 53 1431 EK AALSMEER		
Geboren	03-02-1940 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	HAARLEMMERMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/66 Amsterdam
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer

Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER
Statutaire zetel	AALSMEER
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3661/126 Amsterdam	**Ingeschreven op**	17-03-1953
Naam gerechtigde	N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.)		
Adres	Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6638

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528405

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6638 Kadastrale objectidentificatie : 011300663870000
Locatie	Stommeerkade 53 1431 EK Aalsmeer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	1.965 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112211 - 475896
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6174

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 18769/186 Amsterdam	**Ingeschreven op**	13-08-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 53 1431 EK AALSMEER		
Geboren	03-02-1940 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	HAARLEMMERMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/66 Amsterdam
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER
Statutaire zetel	AALSMEER
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3661/126 Amsterdam	**Ingeschreven op**	17-03-1953
Naam gerechtigde	N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland		
Adres	Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	33079312 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6715

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528391

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6715 Kadastrale objectidentificatie : 011300671570000
Kadastrale grootte	365 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112197 - 475873
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6173

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	2/3		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 59981/38	**Ingeschreven op**	20-05-2011 om 14:12
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6715

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528391

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Aandeel	1/3		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 59409/88	**Ingeschreven op**	10-01-2011 om 14:41
	Hyp4 18770/53 Amsterdam	**Ingeschreven op**	14-08-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 46 1431 EK AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/66 Amsterdam
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER
Statutaire zetel	AALSMEER
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3661/126 Amsterdam	**Ingeschreven op**	17-03-1953
Naam gerechtigde	N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland		
Adres	Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	33079312 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6716

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528107

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6716 Kadastrale objectidentificatie : 011300671670000
Kadastrale grootte	7.410 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112251 - 475810
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6173

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1 en 1.2)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	2/3		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 59981/38	**Ingeschreven op**	20-05-2011 om 14:12
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6716

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528107

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/3		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 59409/88	**Ingeschreven op**	10-01-2011 om 14:41
	Hyp4 18770/53 Amsterdam	**Ingeschreven op**	14-08-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 46 1431 EK AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/66 Amsterdam		
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3661/126 Amsterdam	**Ingeschreven op**	17-03-1953
Naam gerechtigde	N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland		
Adres	Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	33079312 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6717

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528425

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6717 Kadastrale objectidentificatie : 011300671770000
Locatie	Stommeerkade 57 1431 EL Aalsmeer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	2.210 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112245 - 475932
Omschrijving	Wonen Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 874

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5381/95 Amsterdam		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 57 1431 EL AALSMEER		
Geboren	09-10-1957 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6717

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528425

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986
Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6718

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528145

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6718 Kadastrale objectidentificatie : 011300671870000
Kadastrale grootte	3.320 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112322 - 475834
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 874

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5381/95 Amsterdam		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 57 1431 EL AALSMEER		
Geboren	09-10-1957 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6718

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528145

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6719

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
11-01-2019 - 07:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11021591537

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-01-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-01-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6719 Kadastrale objectidentificatie : 011300671970000
Kadastrale grootte	295 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112280 - 475915
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4473

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7075/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Stommeerkade 57 1431 EL AALSMEER
Geboren	09-10-1957 **te** AALSMEER Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6720

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528169

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6720 Kadastrale objectidentificatie : 011300672070000
Kadastrale grootte	2.543 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112343 - 475846
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4473

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7075/46 Amsterdam
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Stommeerkade 57 1431 EL AALSMEER
Geboren	09-10-1957 **te** AALSMEER Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6721

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528183

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6721 Kadastrale objectidentificatie : 011300672170000
Kadastrale grootte	1.820 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112359 - 475856
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4141

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14648/39 Amsterdam	**Ingeschreven op**	27-11-1997
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6722

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528500

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6722 Kadastrale objectidentificatie : 011300672270000
Kadastrale grootte	400 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112307 - 475930
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 2433

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 14648/39 Amsterdam	**Ingeschreven op**	27-11-1997
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6723

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528197

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6723 Kadastrale objectidentificatie : 011300672370000
Kadastrale grootte	1.710 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112375 - 475861
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 2433

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14648/39 Amsterdam	**Ingeschreven op**	27-11-1997
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6724

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528508

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6724 Kadastrale objectidentificatie : 011300672470000		
Kadastrale grootte	680 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	112314 - 475941		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 1.600.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Aalsmeer C 2434		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72472/108	**Ingeschreven op**	25-01-2018 om 11:15
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6725

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528207

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6725 Kadastrale objectidentificatie : 011300672570000		
Locatie	Stommeerkade 61 A 1431 EL Aalsmeer		
Kadastrale grootte	2.653 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	112388 - 475870		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 1.600.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Aalsmeer C 2434		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72472/108	**Ingeschreven op**	25-01-2018 om 11:15
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6726

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528516

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6726 Kadastrale objectidentificatie : 011300672670000		
Kadastrale grootte	680 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	112340 - 475943		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 1.600.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4758		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72472/108	**Ingeschreven op**	25-01-2018 om 11:15
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6727

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528216

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6727 Kadastrale objectidentificatie : 011300672770000		
Kadastrale grootte	2.875 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	112421 - 475869		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 1.600.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4758		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72472/108	**Ingeschreven op**	25-01-2018 om 11:15
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6728

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528539

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6728 Kadastrale objectidentificatie : 011300672870000
Locatie	Stommeerkade 64 A 1431 EL Aalsmeer
Kadastrale grootte	2.490 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112359 - 475962
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur) Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6111

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6728

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528539

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	15-11-1958 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6729

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528227

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6729 Kadastrale objectidentificatie : 011300672970000
Kadastrale grootte	5.705 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112445 - 475894
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6111

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6729

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528227

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	15-11-1958 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6730

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528563

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6730 Kadastrale objectidentificatie : 011300673070000
Kadastrale grootte	398 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112404 - 475970
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4028

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6730

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528563

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	15-11-1958 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6731

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 17:43

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018629070

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 6731
	Kadastrale objectidentificatie : 011300673170000
Kadastrale grootte	2.484 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112471 - 475914
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 4028

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290	**Ingeschreven op**	09-09-2010
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00
	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	12-05-1955	**te**	AALSMEER
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 19027/22 Amsterdam	**Ingeschreven op**	07-09-2004 om 09:00

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 6731

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 17:43

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018629070

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
04-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
04-12-2018 - 14:59

BLAD
2 van 2

	Hyp4 12048/29 Amsterdam	**Ingeschreven op**	31-03-1994
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Linnaeuslaan 48 1431 JW AALSMEER		
Geboren	15-11-1958 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	AALSMEER
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7030

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528416

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 7030 Kadastrale objectidentificatie : 011300703070000
Kadastrale grootte	1.215 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112229 - 475907
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6397

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5381/95 Amsterdam
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	Stommeerkade 54 1431 EK AALSMEER
Postadres	Vliegersvelderlaan 92 3771 VA BARNEVELD
Geboren	06-10-1927
Overleden	20-02-1994
Burgerlijke staat	Zie akte(n)
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14367/1 Amsterdam **Ingeschreven op** 14-07-1997

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7030

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528416

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986
Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7031

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528130

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 7031 Kadastrale objectidentificatie : 011300703170000
Kadastrale grootte	3.340 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112295 - 475824
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Aalsmeer C 6397

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5381/95 Amsterdam		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	Stommeerkade 54 1431 EK AALSMEER		
Postadres	Vliegersvelderlaan 92 3771 VA BARNEVELD		
Geboren	06-10-1927		
Overleden	20-02-1994		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14367/1 Amsterdam	**Ingeschreven op**	14-07-1997

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7031

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
04-12-2018 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11018528130

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-12-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-12-2018 - 14:59

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	03-04-1986
Aanvullend stuk	Hyp4 11284/6 Amsterdam Is aanvulling op Hyp4 8248/65 Amsterdam	**Ingeschreven op**	24-12-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7175

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
10-01-2019 - 17:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11021561545

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-01-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-01-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Aalsmeer C 7175 Kadastrale objectidentificatie : 011300717570000
Kadastrale grootte	22.770 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112471 - 475826
Omschrijving	Wonen
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Aalsmeer C 7108

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken gemeente	Aalsmeer		
Afkomstig uit stuk	2010/11290 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	09-09-2010
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65871/196	**Ingeschreven op**	17-03-2015 om 14:56

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 18700/2 Amsterdam	**Ingeschreven op**	26-03-2003 om 09:00
	Hyp4 8854/62 Amsterdam	**Ingeschreven op**	17-09-1987
Naam gerechtigde	Gemeente Aalsmeer		
Adres	Raadhuisplein 1 1431 EH AALSMEER		
Statutaire zetel	AALSMEER		
KvK-nummer	34362237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Aalsmeer C 7175

UW REFERENTIE
100617

GELEVERD OP
10-01-2019 - 17:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11021561545

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-01-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-01-2019 - 14:59

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 18700/2 Amsterdam	**Ingeschreven op**	26-03-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Hoogheemraadschap van Rijnland		
Adres	Archimedesweg 1 2333 CM LEIDEN		
Postadres	Postbus 156 2300 AD LEIDEN		
Statutaire zetel	LEIDEN		
KvK-nummer	51137747 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65871/196	**Ingeschreven op**	17-03-2015 om 14:56
Naam gerechtigde	N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.)		
Adres	Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Akte(n) van levering

BEWARING:

AMSTERDAM

Dagregister

Deel 400 No. 1316.

In bewaring genomen:

17 MRT 1953

De Hypotheekbewaarder,

H.I.Bel

3661/126. 163.

met/~~zonder~~ twee vervolgblad en

W.

Aantekeningen:

Overgelegd werd een verklaring van het Prijzenbureau Haarlem. d.d. 5-2-53 no. — dat tegen deze overdracht geen bezwaar bestaat.

B.

Zie voor kaart portefeuille No 18. en 19.

Aalsmeer.
C. 1855. 1856.
ged. ged.

Overeenkomst betreffende vestiging van Zakelijke Rechten.

Heden de vijfde Maart negentienhonderd drie en vijftig
verschenen voor mij, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, in tegenwoordigheid van de beide na te noemen getuigen:
1. [redacted] directeur van na te melden vennootschap, wonende te Amsterdam, ten deze volgens zijn verklaring handelende als directeur van de te Amsterdam gevestigde [redacted]t-schap [redacted] en deze vennootschap overeenkomstig artikel 10 harer statuten ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen: partij sub 1,
2. [redacted] beiden kweker en beiden wonende te Aalsmeer, ten deze volgens hun verklaring handelende als gezamenlijke eigenaren van de in artikel 1 van deze akte na te noemen percelen, hierna tezamen te noemen: partij sub 2
3. [redacted] ten deze volgens zijn verklaring handelende als lasthebber van
a. de heren [redacted] allen kweker en allen wonende te Aalsmeer, bij het geven van de last handelende als enige vennoten van de te Aalsmeer gevestigde vennootschap onder de firma [redacted] hypotheekhoudster op het na te noemen kadastrale perceel nummer 1856
en
b. [redacted] gevestigd te Amsterdam, hypotheekhoudster op het na te noemen kadastrale perceel nummer 1855,
blijkende van deze lastgevingen uit twee onderhandse akten van volmacht, welke aan deze minuut zijn vastgehecht na door de lasthebber in tegenwoordigheid van de getuigen en mij, notaris, te zijn voor echt erkend en ten blijke daarvan door ons allen te zijn getekend, hierna te noemen: partijen sub 3.
De comparanten sub 1 en 2, handelende als gemeld, verklaarden ten behoeve van het leggen en de instandhouding van buizen met verder toebehoren, zoals nader hieronder omschreven in artikel 2, een overeenkomst als bedoeld in alinea één van artikel twee van de Belemmeringenwet Privaatrecht te sluiten, luidende als volgt:

Artikel 1.

1. De comparanten sub 2 verlenen en vestigen bij deze ten behoeve van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden op zodanige gedeelten van de percelen, kadastraal bekenemd gemeente Aalsmeer, sectie C nummers 1855 en 1856, als op de aan de minuut van deze akte als bijlagen I en II gehechte en door comparanten voor echt erkende en ten blijke daarvan door hen ondertekende kaarten zijn aangeduid met een rode kleur, welke gedeelten een totale oppervlakte hebben van twaalfhonderd twee en veertig centiare, een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 ,onder b der Belemmeringenwet Privaatrecht, welk recht zal zijn vatbaar voor overdracht, altijddurend en niet opzegbaar, behoudens de bevoegdheid van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden om dit recht door schriftelijke opzegging, met inachtneming van een termijn van minstens drie maanden te beëindigen of te doen beëindigen.
De kosten van openbaarmaking van de opzegging door overschrijving in de hypothecaire registers van een verklaring van opzegging worden door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden gedragen, welke laatste in dat geval bovendien voorzoveel nodig door partij sub 2 gemachtigd worden deze overschrijving te bewerkstelligen.
2. Het in het eerste lid bedoelde zakelijk recht wordt hierbij door de comparant sub 1 voor de door hem vertegenwoordigde vennootschap aanvaard.

Form. Hypotheken no. 4 A
Wet van 28 Febr. 1947 Stbl. H 66

14328 - '49

Artikel 2.
1. Het zakelijk recht bestaat hieruit, dat partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden gerechtigd zijn van de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde perceelsgedeelten te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, zoals en voorzover dit naar hun oordeel nodig is voor het daarin en/of daarop plaatsen, hebben, houden, leggen, onderhouden, inspecteren, repareren, weder wegnemen, enzovoort van buizen, kabels, telefoongeleidingen en elk ander materiaal of materieel, inclusief ondersteunings-, beschermings- en bevestigingswerken in, op of boven de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde perceelsgedeelten, benodigd voor de uitvoering, het onderhoud en de exploitatie van het werk, zulks met inbegrip van:
a. het recht om ten behoeve van het leggen, vernieuwen, herleggen of verwijderen van de buizen, kabels, telefoongeleidingen en elk ander materiaal of materieel, inclusief ondersteunings-, beschermings- en bevestigingswerken en verrichten daaraan van onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, in de grond te graven en te roeren;
b. het recht van weg over en toegang langs de meest geëigende weg tot de eerder beschreven strook en het gebruik ook anderszins voor het onderzoek en instandhouden van vermelde buizen, kabels, telefoongeleidingen en elk materiaal of materieel, inclusief ondersteunings-, beschermings- en bevestigingswerken, het leggen, het herstel en de vernieuwing daaronder begrepen.
2. Voorts bestaat het zakelijk recht hieruit, dat partij sub 2 zich zal onthouden van al datgene, waardoor het overbrengen van water door middel van de gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of wel gevaar zou kunnen opleveren voor personen of goederen; zij zich ook zal onthouden van het plaatsen, doen plaatsen en instandhouden van opstallen, waaronder het bouwen van gierkelders en mestputten, aanleggen van wegen en verder alles wat extra belasting op de buizen zou betekenen en het planten of hebben van opgaand hout (bomen en/of beplantingen), het graven van kanalen, afwateringssloten, greppels enzovoort, zonder voorafgaand overleg en verkregen schriftelijke toestemming van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden op de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde perceelsgedeelten.
Zij is verplicht zodanige opstallen en opgaand hout op eerste aanmaning geheel of ten dele te verwijderen ten genoegen van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden of te dulden, dat dit, indien binnen twee weken geen gevolg is gegeven aan de aanmaning op zijn kosten vanwege partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden geschiedt.
In afwijking van het bepaalde in dit lid zal herbouw, herstel en vernieuwing van de woning op perceel~~s~~, gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1855, voorzover deze ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst staat op de strook, waarop het zakelijk recht is gevestigd, slechts overeenkomstig de oorspronkelijke toestand mogen plaatsvinden, zulks nadat twee maanden tevoren een door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Aalsmeer goedgekeurd bestek en tekeningen van de voorgenomen werkzaamheden per aangetekende brief aan partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden zijn toegestuurd.
3. Mede in het bijzonder omvat dit zakelijk recht, dat partij sub 2 verplicht is aan de in deze akte bedoelde en op de daaraan gehechte kaarten aangeduide grond geen werkzaamheden te laten, te doen of zelf te verrichten dan wel haar bewerkingen in welke vorm dan ook te laten of te doen ondergaan, welke of waarvan de uitwerking zich tot een grotere diepte dan twintig à vijf en twintig centimeter boven de bovenkant van de buizen uitstrekt. De bovenkant van de buizen zal zeventig à vijf en zeventig centimeter beneden het huidige maaiveld gelegd worden.
4. In geval van verwijdering als bedoeld in het tweede lid van dit artikel heeft partij sub 2 alleen dan recht op vergoeding van de daardoor veroorzaakte schade en gemaakte kosten, indien zij betreft opstallen of beplantingen, hetzij reeds aanwezig ten tijde van de vestiging van het hierbedoelde zakelijk recht, hetzij aanwezig met schriftelijke voorafgaande toestemming van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden als bedoeld in het tweede lid van dit artikel en overeenkomstig de eventueel aan de toestemming verbonden voorwaarden. De vaststelling van die schade geschiedt zo nodig overeenkomstig artikel 8, sub 5, 6 en 7 van deze overeenkomst.
Betreft de verwijdering andere opstallen, werken, bomen of beplantingen, dan komen de door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden gemaakte kosten van verwijdering ten laste van partij sub 2.

Artikel 3.
Bij de uitoefening van het zakelijk recht zullen partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden in het gebruik van de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde percelen niet meer belemmering brengen dan redelijkerwijs nodig is.
Indien dit noodzakelijk mocht blijken, dan zulle n door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden tijdens en na de uitvoering van de in artikel 2, lid 1 van deze overeenkomst omschreven werkzaamheden speciale maatregelen getroffen worden om partij sub 2 toegang over de sleuven naar de achter-

5. In afwijking van het in lid 2 van dit artikel omtrent opstallen bepaalde wordt het plaatsen van kassen na de aanlegwerkzaamheden van de buizen, kabels enzovoort op het in artikel 1 bedoelde gedeelte van het perceel gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1856 aan partij sub 2 toegestaan ten Oosten van de hartlijn van de te leggen buizen (doch niet binnen vier meter afstand van die hartlijn) evenwel uitsluitend indien partij sub 2 de volgens de daarvoor geldende overheidsbepalingen goedgekeurde plannen tot die kassenbouw tevoren bij aangetekende brief aan partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden heeft toegezonden en tenzij partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden binnen een maand na de ontvangst van die plannen schriftelijk verklaard hebben dat uit die voorgenomen bouw bezwaren voor een veilige en ongestoorde ligging van de buizen voortvloeien. Indien op grond van zodanige verklaring de voorgenomen bouw niet zal kunnen plaatsvinden, zullen partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden daaruit eventueel voor partij sub2 voortvloeiende schade vergoeden. Zodra de kassenbouw met inachtneming van het vorenstaande heeft plaatsgevonden, zal op de aldus gestichte opstal het bepaalde in lid 1 tot en met 4 van dit artikel van toepassing zijn.

liggende perceelsgedeelten te verschaffen.
Omgekeerd zal partij sub 2 alle mogelijke medewerking verlenen bij het verrichten van dringende herstelwerkzaamheden, behoudens haar recht op vergoeding wegens schade daaruit voortvloeiende.

Artikel 4.

Partij sub 2 staat er voor in, dat derden geen rechten van gebruik of genot op de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde perceelsgedeelten hebben, welke de uitoefening van de bij deze overeenkomst bedongen rechten kunnen belemmeren.

Artikel 5.

1. Partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden verbinden zich, dat bij het leggen, vernieuwen, herleggen, verrichten van onderhouds-, inspectie- en reparatiewerkzaamheden aan de buizen, kabels, telefoongeleidingen en elk ander materiaal of materieel, inclusief ondersteunings-, beschermings- en bevestigingswerken of het verwijderen daarvan, de graszoden ter dikte van ongeveer tien centimeter zullen worden gelicht, om, na het dichtmaken van de sleuven overeenkomstig het in het tweede en derde lid van dit artikel bepaalde, weder zorgvuldig te worden herlegd en om de door het werk veroorzaakte kale en open plekken in de grasmat bij te zaaien of te doen zaaien met een deugdelijk graszaadmengsel.
2. De aanwezige bovengrond zal tot een diepte van ongeveer veertig centimeter beneden maaiveld apart worden gehouden, teneinde hiermede bij het dichten van de sleuven de bovengrond zo goed en volledig mogelijk overeenkomstig de oorspronkelijke toestand te herstellen.
3. Het dichten van de gegraven sleuven zal met de meeste zorg geschieden en wel zodanig, dat, ter voorkoming van ongewenste inklinkingen tot beneden maaiveld, een overhoogte van ongeveer vijftig centimeter boven maaiveld zal worden aangebracht.
4. Wat betreft de overtollige grond, voorzover deze na het leggen van de buizen, kabels, enzovoort en het dichten van de sleuven in de in artikel 1 van deze overeenkomst bedoelde perceelsgedeelten mocht overblijven, mag deze worden afgevoerd en verwerkt in het met een rode kleur op bijlage III van deze overeenkomst aangegeven slootgedeelte (A), kadastraal bekend als gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1722, welke daarmee in de aangegeven pijlrichting en tot een overhoogte van ongeveer zeventig centimeter boven maaiveld mag worden aangevuld.
Wanneer de overtollige grond die van de voor deze aanvulling benodigde hoeveelheid mocht overtreffen, zal de na de uitvoering van dit werk alsnog resterende grond worden afgevoerd.
5. Voorts zullen door en voor rekening van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden de volgende werken worden uitgevoerd:
a. het voorzien van de in het vorig lid van dit artikel bedoelde aan te vullen slootgedeelte, nadat en voorzover althans deze aanvulling heeft plaatsgevonden, van een vast hek en wel zodanig, dat dit hek aansluit aan het bestaande hek en op de hartlijn van het aangevulde slootgedeelte wordt geplaatst.
Mocht evenwel van de eigenaresse van perceel gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1722 geen toestemming tot een dergelijke plaatsing worden verkregen dan zal dit vaste hek, aansluitend aan het bestaande hek, geplaatst worden op perceel, gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1855 grenzend aan perceel, gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1722, voorzover de bovenbedoelde slootaanvulling plaats heeft;
b. het voorzien van het onder a van dit lid bedoelde slootgedeelte, wanneer deze aanvulling althans plaatsvindt, van een drainage met een inwendige diameter van ongeveer vijf centimeter;
c. het verleggen van de bestaande riolering;
d. het in oostelijke richting verplaatsen van de bestaande hevelleiding door de Stommeerkade en wel zodanig, dat de nieuwe monding daarvan beschermd zal worden tegen het aanvaren door schuiten en dergelijke en de stagnatie in de wateraanvoer niet langer dan drie dagen zal duren.
De werken, genoemd onder a tot en met d van dit lid, zullen worden uitgevoerd, zoals één en ander schetsmatig op bijlage III van deze overeenkomst is aangegeven.
6. Partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden zullen aan partij 2 ten behoeve van het door haar aan het in het vijfde lid van dit artikel omschreven vaste hek te verrichten onderhoud, een vergoeding ineens ad een gulden per

strekkende meter hek verlenen, welk hek na de oplevering door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden aan partij sub 2 in eigendom zal worden overgedragen.
7. De comparanten sub 2 verlenen bij deze voorzoveel nodig aan partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming tot de uitvoering door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden van de in dit artikel bedoelde en op de bijlage III schetsmatig aangeduide werken.
8. De aan deze overeenkomst als bijlage III gehechte kaart wordt door de comparanten sub 1 en 2 als echt erkend en ten blijke daarvan door hen ondertekend.
9. De werken, genoemd in lid 4 en 5 van dit artikel, zullen worden uitgevoerd, behoudens toestemming van het bevoegde openbare gezag en van de eigenaresse van perceel gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1722.

Artikel 6.

De buizen mogen met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst geen blijvende stremming in de gebruikelijke afvoer van de sloten veroorzaken, zullende eventueel maatregelen genomen worden om deze afvoer op doelmatige wijze in stand te doen blijven.

Artikel 7.

Partij sub 2 heeft niet het recht ontbinding van deze overeenkomst op welke grond dan ook te vorderen.

Artikel 8.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2 lid 4 en artikel 5 van deze overeenkomst en behoudens het hierna in dit artikel bepaalde, betalen partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden terzake van het bij deze overeenkomst gevestigde zakelijk recht en ter vergoeding van alle deswege en uit de uitoefening daarvan door partij sub 2 geleden of te lijden schade, daaronder begrepen de daarmee verband houdende waardevermindering van de percelen, een bedrag van vijf cent per vierkante meter, dus in totaal twaalfhonderd twee en veertig maal vijf cent is naar boven afgerond f.63,-- (zegge drie en zestig gulden), welk bedrag tegen kwijting eerst verschuldigd en betaalbaar is op hoogstens dertig werkdagen nadat een aanvang is genomen met de definitieve werkzaamheden op het terrein.
De comparanten sub 2 verklaren na ontvangst van dat bedrag daarvoor kwijting te geven en terzake van de aanleg van genoemde buizen ook tegen derden geen vorderingen meer geldend te zullen maken.
2. Voorts vergoeden de partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden alle schade, welke partij sub 2 zal lijden als gevolg van door of vanwege partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden uitgevoerde werkzaamheden, herstel en vernieuwing van werken en aanleg van nieuwe werken daaronder begrepen, zulks in geval van bedrijfsschade, op basis van de werkelijk gederfde netto.opbrengst en voorzover althans deze schade niet op andere wijze is of kan worden goedgemaakt.
Tot het ontvangen van deze schadevergoeding zal partij sub 2 gerechtigd zijn tenzij en voorzover de schade het huis Stommeerkade 51 te Aalsmeer (kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 1855) betreft, in welk geval de schadevergoeding door partij sub 1 verschuldigd zal zijn aan partij sub 3b of haar rechtverkrijgenden.
In afwijking van het onder 4 van dit artikel gestelde, zal de schade aan de bomen vóór de aanvang der werkzaamheden worden bepaald en tegen kwijting aan partij sub 2 binnen dertig werkdagendaarna worden uitbetaald.
3. Partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden zijn jegens partij sub 2 niet verplicht tot vergoeding van de schade, veroorzaakt door de gelaedeerde zelve, door een persoon, voor welke zij aansprakelijk is of door een dier of zaak onder haar toezicht staande, daaronder begrepen de schade, welke niet zou zijn ontstaan bij stipte eerbiediging van het zakelijk recht van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden in het bijzonder bij stipte naleving van het in artikel 2, tweede lid bepaalde.
Schade, welke naar hun oordeel ten laste van anderen behoort te komen wordt door partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden niet vergoed tenzij anders wordt overeengekomen en dan slechts tegen overdracht aan hen door de gelaedeerde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door anderen.
4. Vergoeding voor schade, genoemd in 2 van dit artikel en de vergoeding bedoeld in het zesde lid van artikel 5 worden uiterlijk binnen een jaar na voltooiing van de werkzaamheden bepaald, terwijl zij tegen kwijting eerst verschuldigd en betaalbaar zijn binnen dertig werkdagen daarna.
5. Indien partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden met partij sub 2 over het al dan niet verschuldigd zijn, dan wel over het bedrag van een vergoeding als bedoeld in artikel 2, vierde lid , artikel 5 van deze overeenkomst en het tweede lid van dit artikel niet tot overeenstemming komen, wordt deze vergoeding, in afwijking van het in artikel 14, eerste en tweede lid der Belemmeringenwet bepaalde, op verzoek van de meest gerede partij in hoogste instantie vastgesteld door een commissie van drie leden waarvan één lid aan te wijzen door elk der partijen en het derde lid door de door partijen aangewezen leden. Bij geschil in keuze wordt het derde

BEWARING: AMSTERDAM

3661 / 126. 165.

De Hypotheekbewaarder.

tweede en laatste vervolgblad

lid aangewezen door de Kantonrechter te Amsterdam op verzoek van de meest gerede partij.
Indien niet tenminste twee leden tot overeenstemming komen over het bedrag van een naar het oordeel van de meerderheid der Commissie verschuldigde vergoeding, wordt deze bepaald overeenkomstig die schatting, welke noch de hoogste noch de laagste is.
6. De beslissing der Commissie houdt mede in, de verwijzing van één der partijen in de kosten der Commissie verwezen, dan zijn partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden bevoegd de kosten te voldoen en het betaalde bedrag in mindering te brengen op de aan haar uit te keren schadevergoeding.
Artikel 9.
De kosten vallende op deze akte en haar overschrijving in de openbare registers komen ten laste van partij sub 1 of haar rechtverkrijgenden, welke laatsten voorzoveel nodig door partij sub 2 gemachtigd worden deze overschrijving te bewerkstelligen.
Artikel 10.
Voor de berekening van het registratierecht schatten de comparanten de waarde van het verleende recht op f. 113,--(zegge eenhonderd en dertien gulden).
Tevens verklaarden de comparanten sub 2 dat zij de voormelde met zakelijk recht bezwaarde perceelsgedeelten hebben verkregen wat de woning op perceel nummer 1855 betreft door stichting en voor het overige door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op een Juli negentienhonderd zeven en veertig in deel 3425 nummer 13 van een afschrift ener akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom, dezelfde dag verleden voor notaris Bax te Aalsmeer,
en dat deze percelen zijn belast met hypotheek als volgt:
het kadastrale perceel 1856 met een inschrijving groot een en dertig duizend gulden ten behoeve van de vennootschap onder de firma [redacted] krachtens akte op dertig Augustus negentienhonderd vijftig verleden voor notaris Bax voornoemd, ingeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op een en dertig Augustus daarna in deel 2143 nummer 126, en het kadastrale perceel 1855 met een inschrijving groot [redacted] gulden ten behoeve van de naamloze vennootschap [redacted] krachtens akte op zeven Mei negentienhonderd twee en vijftig verleden voor notaris [redacted] ingeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam dezelfde dag in deel 2189 nummer 188.
Vervolgens verklaarde de comparant sub 3 in zijn voormelde hoedanigheid namens partijen sub 3, elk voorzover het te haren behoeve verbonden perceel betreft, het bij deze gevestigde zakelijk recht te erkennen, zijn lastgeefsters tevens jegens partij sub 1 en haar rechtverkrijgenden verbindende om bij eventuele uitwinning van de voornoemde perceelsgedeelten deze ten verkoop aan te bieden belast met het zakelijk recht, geheel alsof dit zakelijk recht eerder was verleend dan de hypotheekrechten en mede bij deze de heer hypotheekbewaarder te Amsterdam te machtigen tot het maken van een aantekening, strekkende tot een gedeeltelijk ontslag uit:
a. de hypothecaire inschrijving, genomen te diens kantore op een en dertig Augustus negentienhonderd vijftig in deel 2143 nummer 126 ten laste van partij sub 2 en ten behoeve van de lastgeefster [redacted]
b. de hypothecaire inschrijving, genomen te diens kantore op zeven Mei negentienhonderd twee en vijftig in deel 2189 nummer 188 ten laste van partij sub 2 en ten behoeve van de [redacted] doch zulks alleen voorzover die inschrijvingen mochten rusten op het bij deze akte verleende zakelijk recht, blijvende de inschrijvingen overigens van volle kracht en waarde.
Tenslotte verklaarden de comparanten, dat alle partijen ten deze domicilie kiezen ten kantore van de [redacted] te Amsterdam, Nieuwe Herengracht nummer 49.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
Waarvan akte in minuut opgemaakt is verleden te Aalsmeer op datum als in het hoofd dezer vermeld.
[redacted]
Onmiddellijk na voorlezing is deze akte ondertekend door de comparanten, de getuigen en mij, notaris.

Form. Hypotheken no. 48
Wet van 28 Febr. 1947 Stbl. H 66

14329 - '49

[redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, verklaart dat het Prijzenbureau voor Onroerende Zaken in het Ambtsgebied Noordholland geen bezwaar heeft tegen bovenstaande vestiging van zakelijke rechten, blijkens zijn verklaring van 5 Februari 1953, gesteld onder het concept dezer akte, overeenkomstig welk concept deze akte is verleden.

Aalsmeer, 5 Maart 1953.

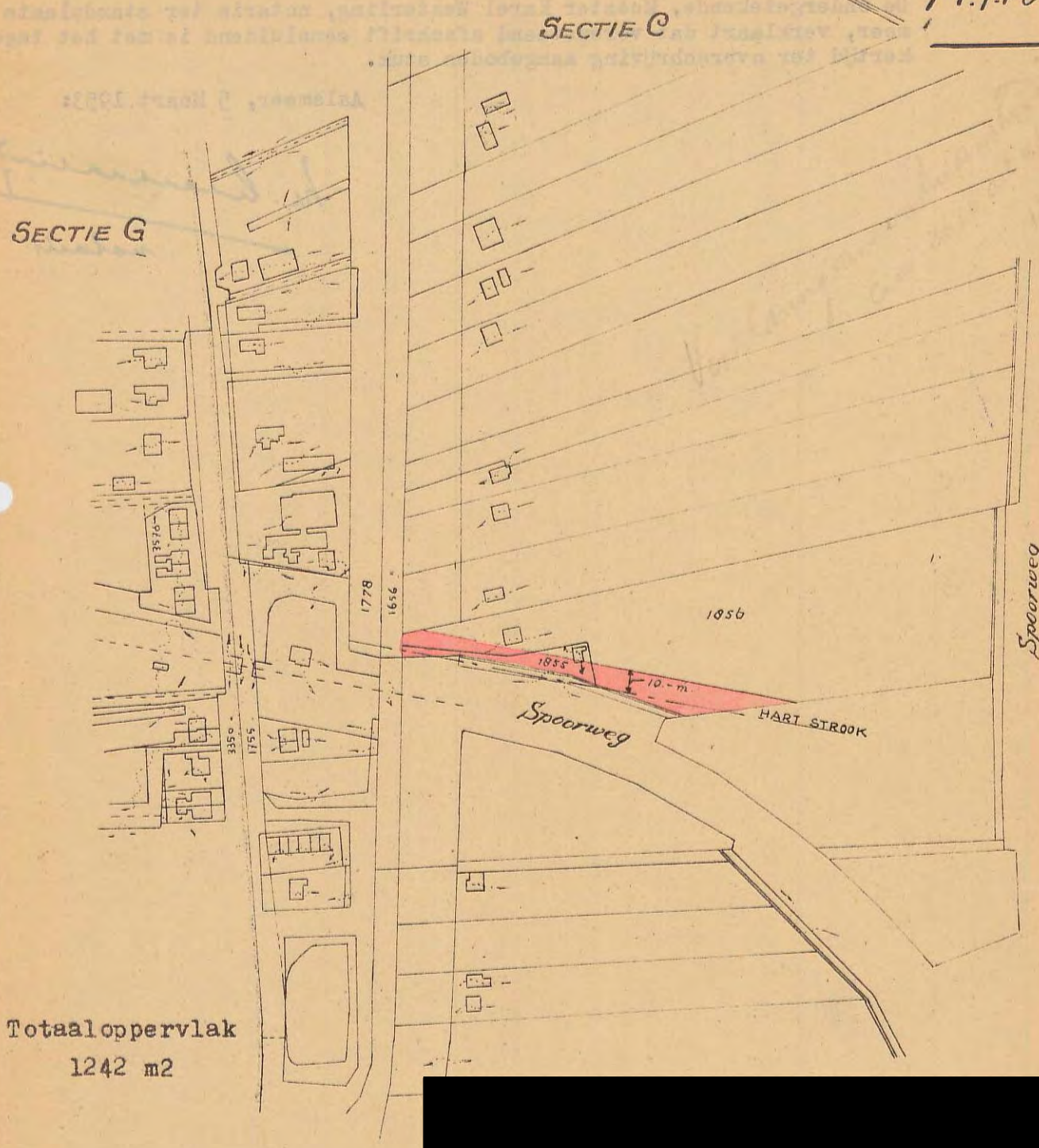
[redacted]

De ondergetekende [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

notaris

UITTREKSEL uit het kadastrale plan
Gemeente Aalsmeer
Sectie G-C
Schaal van 1 op 2500

No. 18.
BEHOORT BIJ AKTE OVERGESCHREVEN DOOR
INBEWAARGEVING
HYPOTHEEKKANTORE TE AMSTERDAM
IN DEEL 3661 No. 126.
DE HYPOTHEEKBEWAARDER.
11.1.Bel



Totaaloppervlak
1242 m2

[redacted]

Afgegeven door mij, Bewaarder van de hypotheken, enz,
te AMSTERDAM, de 16e JULI 1951.

Bijlage I

VOOR KOSTEN
ZIE UITTREKSEL No 1.

[redacted]

WATERTRANSPORTMIJ.
"RIJN-KENNEMERLAND" N. V

SCHAAL 1: 2500
GET: GEZ: ARCH:

A4 | No k 7 - 2

Afgegeven --

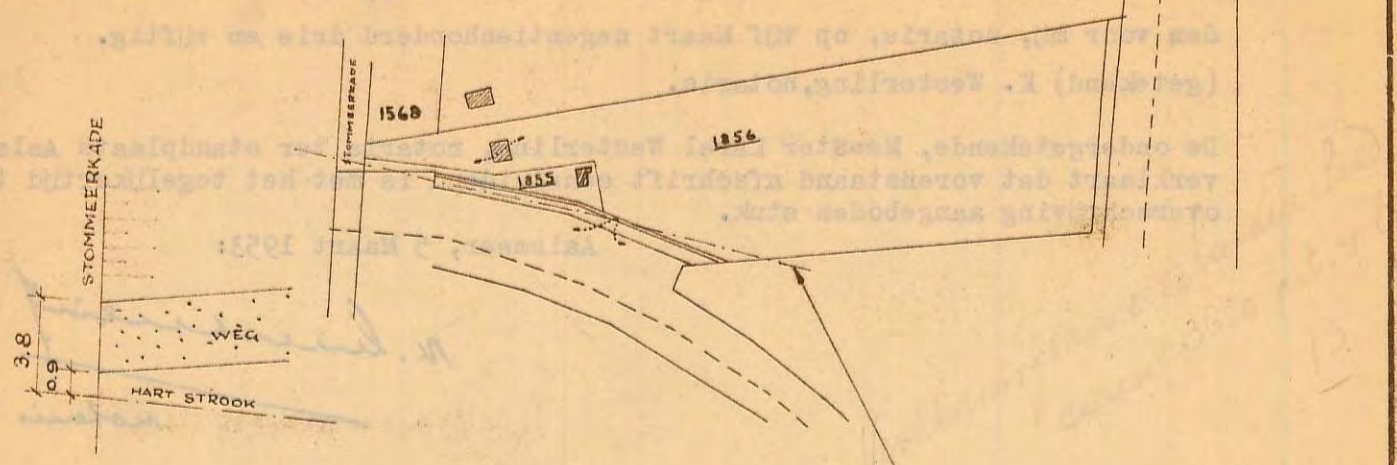
18

voor afschrift van een kaart, gehecht aan een akte, heden in minuut verleden voor mij, notaris, op vijf Maart negentienhonderd drie en vijftig.
(getekend) K. Westerling-notaris.

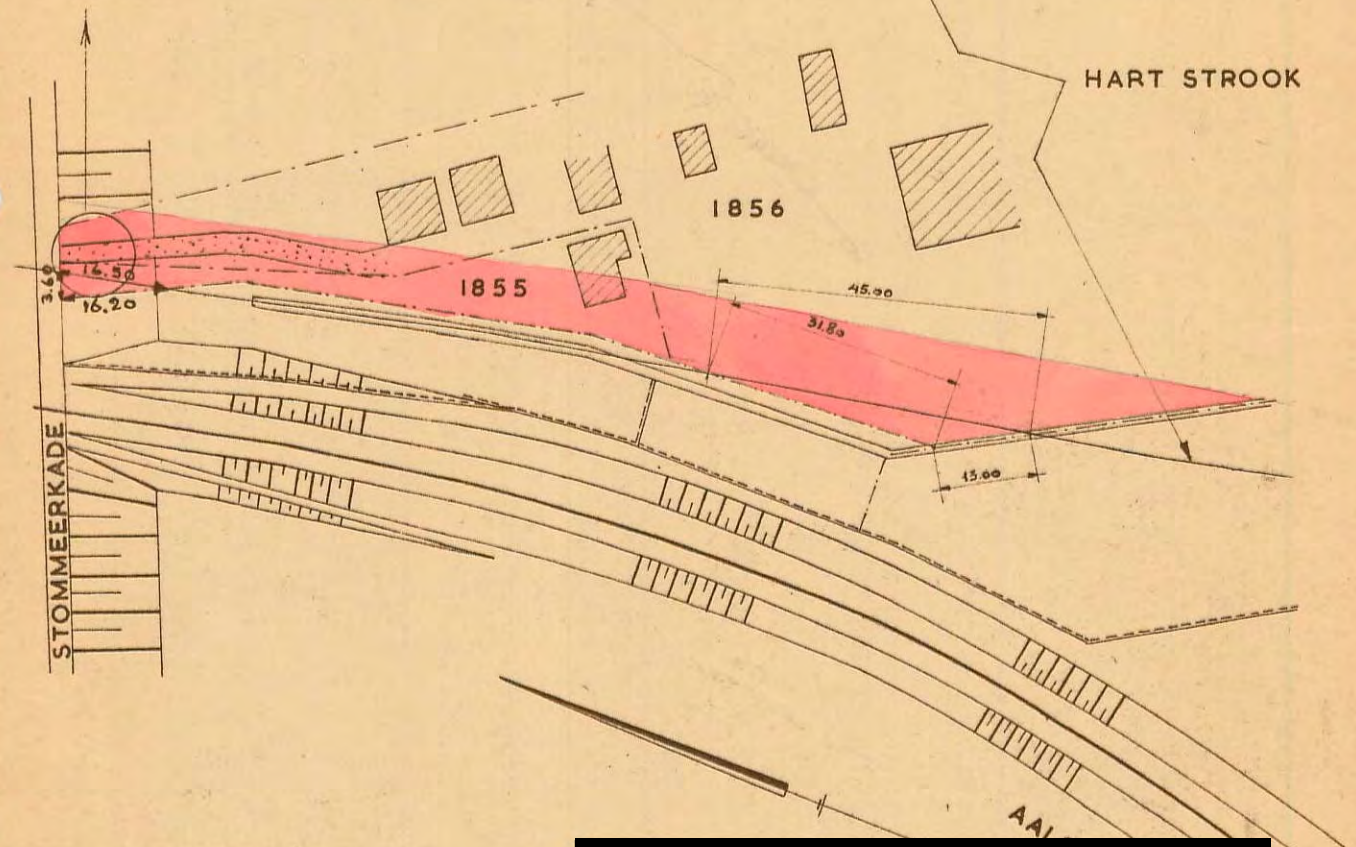
De ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

Aalsmeer, 5 Maart 1953:

[redacted]



AALSMEER Sectie C



oppervlakte zakelijkrecht

op perceel 1856 : 1046 m2
op perceel 1855 : 196 m2
totaal 1242 m2

[redacted]

[redacted]

WATERTRANSPORTMIJ. "RIJN-KENNEMERLAND" N.V.

SCHAAL 1:2500 en 1:1000

GET: dl 14/12 GEZ: ARCH:

A4 Nº K7- 2a

Afgegeven ——

19

voor afschrift van een kaart, gehecht aan een akte, heden in minuut verleden voor mij, notaris, op vijf Maart negentienhonderd drie en vijftig.
(getekend) K. Westerling,notaris.

De ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

Aalsmeer, 5 Maart 1953:

[redacted]

AMSTERDAM

In behandeling genomen: 31 DEC. 1976

De hypotheekbewaarder,

5301 95 195

met 2 bijl. vervolgblad

Aanteekeningen:

Aalsmeer C 373 en 1566, 374 en 1570, 2207

SCHEIDING.

Heden de dertigste december, negentienhonderd zes en zeventig, verschenen voor mij, WILLEM JOHAN HENDRIK MULDER, notaris ter standplaats Aalsmeer:

1. [redacted], zonder beroep, wonende Stommeerkade 54 te Aalsmeer, volgens haar verklaring geboren te Vinkeveen en Waverveen op elf september achttienhonderd vijf en negentig en [redacted]

2. [redacted] kweker, wonende Gloxiniastraat 19 te Aalsmeer, volgens zijn verklaring geboren te Aalsmeer op zes oktober negentienhonderd zeven en twintig en in algehele gemeenschap van goederen, [redacted]

3. [redacted] zonder beroep, wonende Concourslaan 23 te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, volgens haar verklaring geboren te Aalsmeer op dertig juli negentienhonderd vier en vijftig en in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden [redacted]

4. [redacted] tijdschrijver, wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, volgens zijn verklaring geboren te Noordwijk op vier en twintig maart negentienhonderd achttien, [redacted] en volgens zijn verklaring ten deze handelende als voogd over de drie minderjarigen:

[redacted] bloemist, geboren te Aalsmeer op negen oktober negentienhonderd zeven en vijftig en wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, hebbende deze minderjarige handlichting verkregen tot het zelfstandig uitoefenen van het kwekersbedrijf en de handel in eigengeteelde produkten, waarvan blijkt uit de beschikking van de Kantonrechter te Haarlem van negen september negentienhon-

derd zes en zeventig, repertoriumnummer 187/1976;
[redacted] geboren te Aalsmeer op een en twintig december negentienhonderd een en zestig en wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer;
[redacted] geboren te Aalsmeer op drie januari negentienhonderd vijf en zestig, wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer;
daartoe benoemd en beëdigd door de Kantonrechter te Haarlem, blijkens diens beschikking op negen september negentienhonderd zes en zeventig, repertoriumnummer 201/1976;
[redacted] employé bij de Verenigde Bloemenveilingen Aalsmeer (V.B.A.), wonende Rijnlanderweg 923 te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, volgens zijn verklaring geboren te Lisse op acht oktober negentienhonderd negentien en volgens zijn verklaring ten deze handelende als toeziend voogd over de hiervoor sub 4 onder a tot en met c genoemde drie minderjarigen, daartoe benoemd en beëdigd door de Kantonrechter te Haarlem blijkens diens beschikking van vijf februari negentienhonderd zes en zeventig, repertoriumnummer 41/1976.

De comparanten verklaarden te willen overgaan tot:

a. de beschrijving, scheiding en deling van het vermogen van de ontbonden vennootschap onder firma: [redacted] gevestigd te Aalsmeer, waarvan nu wijlen de heer Klaas van Zijverden, de echtgenoot van de comparante sub 1, en de comparant sub 2 en nu wijlen de [redacted] de enige vennoten waren;

b. de beschrijving, scheiding en deling van de nalatenschappen van de [redacted] voornoemd en zijn echtgenote [redacted] en de in hun huwelijk bestaan hebbende algehele gemeenschap van goederen, waartoe zij vooraf het volgende te kennen gaven:

Op zeventien juli negentienhonderd vijf en zeventig is te Aalsmeer overleden [redacted] zonder beroep, laatstelijk gewoond hebbende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, geboren te Haarlemmermeer op dertien april negentienhonderd negen en twintig, hierna te noemen: de erflaatster.

De erflaatster was in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt gehuwd met de [redacted]

BEWAARING

AMSTERDAM

De hypotheekbewaarder,

vervolgblad

welk huwelijk door het overlijden van de erflaatster werd ontbonden.

Vervolgens is zonder weder te zijn gehuwd op zes maart negentienhonderd zes en zeventig te Heemstede overleden de [redacted] voornoemd, in leven kweker, laatstelijk gewoond hebbende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op vier en twintig februari negentienhonderd zes en twintig, hierna te noemen: de erflater.

Uit voormeld huwelijk zijn geboren en ten sterfdage van de beide erflaters in leven vier kinderen, te weten de comparante sub 3 en de onder 4 sub a, b en c genoemde drie minderjarigen.

[redacted] en zijn echtgenote mevrouw Lijsbeth Anna Langerwis, hebben geen van beiden bij testament over hun nalatenschap beschikt.

De voormelde algehele gemeenschap van goederen waarin deze beide erflaters waren gehuwd, was ten tijde van het overlijden van de erflater [redacted] nog niet gescheiden en gedeeld, weshalve krachtens de Wet de vier voornoemde kinderen van deze beide erflaters de enige gerechtigden zijn tot de in voormeld huwelijk van deze erflaters bestaan hebbende algehele gemeenschap van goederen en de daarin begrepen nalatenschap van de beide erflaters, ieder voor een/vierde gedeelte.

Vervolgens is op negen en twintig november negentienhonderd zes en zeventig te Aalsmeer overleden [redacted] in leven kweker, laatstelijk gewoond hebbende Stommeerkade 54 te Aalsmeer,geboren te Aalsmeerop drie en twintig oktober achttienhonderd twee en negentig en echtgenoot van mevrouw Klaasje van den Berg, de comparante sub 1, met wie hij in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt was gehuwd. [redacted] noemd heeft bij testament op vijf november negentienhonderd zes en zeventig verleden voor mij, notaris, over zijn nalatenschap beschikt waarbij hij, gebruik makende van de in artikel 1167 van het Burgerlijk Wetboek gegeven bevoegdheid een ouderlijke boedelverdeling heeft tot stand gebracht, waarbij hij alle baten zijner nalatenschap heeft toegedeeld aan zijn

[redacted] weshalve deze comparante sub 1 alleen en met uitsluiting van anderen gerechtigd is te beschikken over alle vermogensbestanddelen die behoren tot de algehele gemeenschap van goederen waarin zij was gehuwd en tot de nalatenschap van haar echtgenoot.

[redacted]

De comparant sub 2 genoemd als drie enige vennoten heeft sedert een januari negentienhonderd vier en vijftig de te Aalsmeer gevestigde [redacted] bestaan, als doel hebbende de uitoefening van het kwekersbedrijf en de handel in eigengeteelde produkten, alles in de ruimste zin des woords.

De bepalingen van deze vennootschap onder firma zijn neergelegd in een akte houdende vaststelling vennootschapsbepalingen en inbreng op twee en twintig oktober negentienhonderd vier en vijftig verleden voor [redacted] welke vennootschapsbepalingen zijn gewijzigd bij akte op zeven december negentienhonderd vijf en vijftig verleden voor [redacted] bij akte op zeventien juli negentienhonderd vier en zestig voor [redacted] voornoemd verleden en tenslotte bij akte op elf november negentienhonderd zes en zestig [redacted]

De voormelde vennootschap is ingevolge artikel 11 der vennootschapsbepalingen op zes maart negentienhonderd zes en zeventig geëindigd door het overlijden van [redacted]

De comparanten verklaarden voorts:

dat wijlen de [redacted] voornoemd de wens te kennen heeft gegeven met ingang van laatstgenoemde datum - zijnde zes maart negentienhonderd zes en zeventig - eveneens uit de vennootschap te willen treden, waaraan de overgebleven vennoot, te weten de comparant sub 2, heeft willen medewerken.

De comparant sub 2 heeft gebruik gemaakt van het hem ingevolge artikel 11 der vennootschapsbepalingen toegekende recht de zaken der vennootschap voort te zetten.

De comparant sub 2 heeft voorts gebruik gemaakt van het hem in artikel 13 der vennootschapsbepalingen toegekende recht om de activa van het vennootschapsvermogen aan zich te doen toescheiden, voorzover deze hieronder niet aan de comparante sub 1 en aan de hiervoor sub 4 onder a genoemde minderjarige worden toegescheiden, onder zijn verplichting alle passiva en de kosten der ontbinding voor zijn rekening te nemen en om tezamen met de hiervoor sub 4 onder a genoemde minderjarige de rechtverkrijgenden van [redacted] waartoe deze overleden vennoten volgens de in artikel 12 der vennootschapsbepalingen bedoelde balans gerechtigd zijn.

Ingevolge de wettelijke bepalingen omtrent de boedelscheiding waaraan personen deelnemen, die niet het vrije beheer over hun goederen bezitten, zijn de tot het vennootschapsvermogen behorende onroerende goederen gewaardeerd op enzovoort.

Van voormelde taxatie blijkt uit een per een en twintig januari negentienhonderd zes en zeventig [redacted] allen beëdigd makelaar en allen wonende te Aalsmeer, daartoe benoemd bij beschikking van de Kantonrechter te Haarlem van veertien januari negentienhonderd zes en zeventig, welk taxatierapport aan deze akte wordt gehecht.

Ingevolge voormelde wettelijke bepalingen zijn de tot het vennootschapsvermogen behorende roerende lichamelijke zaken gewaardeerd op enzovoort.

Van voormelde taxatie blijkt uit een eveneens per een en twintig januari negentienhonderd zes en zeventig door [redacted] hetwelk aan deze akte wordt gehecht.

De meerwaarde enzovoort.

De voormelde taxatierapporten waren opgemaakt in verband met het overlijden van de erflaatster [redacted] schikking van een juli negentienhonderd zes en zeventig machtigingverleend de waarden vermeld in deze taxatierapporten ook aan te houden terzake van de nalatenschap van [redacted] aangezien deze erflater kort na [redacted] voor-

[redacted]

De comparanten verklaarden de beschrijving, scheiding en deling van het vennootschapsvermogen te willen laten voorafgaan aan de beschrijving en scheiding en deling van de voormelde nalatenschappen van de [redacted] en [redacted] en de algehele gemeenschap van goederen, waarin deze erflaters waren gehuwd.

De opgave en aanwijzing van hetgeen tot het vennootschapsvermogen behoort zal geschieden door de comparant sub 2 genoemd die belooft alles te zullen opgeven hetgeen tot het voormelde vennootschapsvermogen behoort, zonder iets te verzwijgen, te verbergen of achter te houden.

De comparant sub 2 verklaarde dat de vorderingen en schulden in deze beschrijving zullen worden opgenomen voor de nominale waarden.

Alsnu tot voormelde beschrijving overgaande verklaarde de comparant sub 2 dat het vermogen van de te Aalsmeer gerustig [redacted] ten dage van het overlijden van de [redacted] verden was samengesteld als volgt:

BATEN:

[redacted]

a. woonhuis enzovoort;
b. land, enzovoort;
c. kassen genummerd 1 en 2, samen groot honderd vijf en dertig vierkante meter enzovoort.
d. kassen genummerd 4 en 5,samen groot vierhonderd negen vierkante meter enzovoort;
e. schuur enzovoort.
6. Inventaris enzovoort.
9. Woonhuis Gloxiniastraat 19 te Aalsmeer enzovoort.
11. Kwekerij Stommeerkade 57 te Aalsmeer:
a. woonhuis enzovoort.
b. land enzovoort.
c. schuren enzovoort.
d. kas genummerd 11, groot honderd twee vierkante meter enzovoort.
f. trekkasjes met schuur enzovoort.

De comparant sub 2 verklaarde met het bovenstaande alles te hebben opgegeven en beschreven wat beschreven diende te worden, niets te hebben verborgen of achtergehouden, welke verklaring hij met het afleggen van de eed in handen van mij, notaris, heeft bevestigd.

SCHEIDING.

Alsnu tot scheiding vennootschapsvermogen overgaande, waarbij als datum van scheiding wordt genomen de datum van overlijden [redacted] te weten zes maart negentienhonderd zes en zeventig, verklaarden de comparanten toe te delen aan:

[redacted]

IV. de comparant sub 2:

alle hierboven vermelde tot het vennootschapsvermogen behorende baten, met uitzondering van die welke hierboven aan de comparante sub 1 en d[redacted]ijn toegedeeld, met inbegrip van enzovoort.

De comparanten sub 1 en 2 verklaarden voormelde toedelingen te hunnen behoeve aan te nemen. De comparant sub 4, handelend in zi[redacted] vermelde hoedanigheid, verklaarde voormelde toedeling aan te nemen ten behoeve van de [redacted]

De comparant sub 2 verklaarde enzovoort.

De comparanten verklaarden:

dat zij hiermede voormeld vennootschapsvermogen tot hun volkomen genoegen hebben gescheiden en gedeeld en dat ieder het hem toegedeelde heeft ontvangen en in bezit genomen, zodat te dezer zake over en weer volledige kwijting en décharge wordt verleend;

dat deze décharge ook betrekking heeft op alle beheersdaden en andere handelingen, welke ieder der vennoten ten aanzien van het vermogen of het bedrijf der vennootschap heeft verricht;

dat de comparant sub 2, die de schulden en kosten voor zijn rekening heeft genomen, zijn deelgenoten volledig zal vrijwaren voor hun aansprakelijkheid deswege;

dat verder elke vrijwaring wordt uitgesloten en de deelgenoten over en weer afstand doen van eventuele rechten om - op welke grond ook - de ontbinding of vernietiging van deze scheiding te vorderen;

dat de aan de comparante sub 1 en aan de comparant sub 2 toegedeelde zaken op hen zijn overgegaan in de staat en toestand waarin zij zich op de datum van scheiding - zijnde zes maart negentienhonderd zes en zeventig - bevonden, met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden daaraan verbonden, van welke datum af zij voor rekening en risico van de verkrijgers zijn; [redacted] toegedeelde zaken op hem overgaan in de staat en toestand waarin zij zich op een januari negentienhonderd zeven en zeventig bevinden, met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, op dat tijdstip daaraan verbonden, van welke datum af zij voor zijn rekening en risico zijn; terwijl deze zaken van zes maart negentienhonderd zesen zeventig tot een januari negentienhonderd zeven en zeventig voor rekening en risico geweest zijn van de comparant sub 2, die onder andere met deze zaken het bedrijf der voormelde ontbonden vennootschap tot een januari negentienhonderd zeven en zeventig heeft voortgezet;

dat tot de aan de comparant sub 2 toegedeelde baten de volgende onroerende goederen behoren:

a. de kwekerij bestaande uit het woonhuis Stommeerkade 54 te - Aalsmeer met schuur, kassen, ketelhuis, teelland en dijk, - kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummers 873 en - 1568, samen groot vijf en zestig are negentig centiare;

b. het woonhuis met erf, Gloxiniastraat 19 te Aalsmeer, ka- - dastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 2257, - groot een are drie en veertig centiare,

[redacted]

kregen als volgt:

a. voor wat het sub a vermelde onroerend goed betreft door inbreng in de vennootschap door [redacted] van welke inbreng blijkt uit de voormelde akte vaststelling vennootschapsbepalingen op twee en twintig oktober

negentienhonderd vier en vijftig verleden voor [redacted] bij uittreksel overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op vijf en twintig oktober daarna in deel 3727 nummer 137;

b. voor wat het sub b vermelde onroerend goed betreft als volgt:

voor wat de grond betreft door de overschrijving ten voormelde hypotheekkantore op acht november negentienhonderd zeven en vijftig in deel 3864 nummer 21, van een afschrift van een koopakte op diezelfde dag verleden [redacted] voornoemd, welke akte kwijting voor de koopsom bevat en afstand van het recht de ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek; en

voor wat de opstallen betreft door stichting voor eigen rekening.

De comparanten verklaarden voorts dat op laatstgenoemd onroerend goed van toepassing zijn de koopvoorwaarden van de gronden in het uitbreidingsplan der gemeente Aalsmeer, liggende in de Stommeerpolder, zoals deze zijn vastgesteld blijkens akte op een maart negentienhonderd vier en dertig verleden voo[redacted] tot naleving waarvan de comparant sub 2 verklaarde zich te verbinden en waarin woordelijk de volgende bepalingen voorkomen, luidende als volgt:

" Artikel 5. Bij niet-nakoming van een of meer der verplich-
" tingen, genoemd in de artikelen 1 tot en met 4 van deze ver-
" koopsvoorwaarden of bij overtreding van een of meer der in
" die artikelen gestelde verbodsbepalingen, verbeuren de ko-
" pers hoofdelijk telkens een door burgemeester en wethouders
" te bepalen boete van ten hoogste eenduizend gulden voor elke
" vijfhonderd vierkante meter oppervlakte van de gekochte
" grond, een gedeelte voor vol gerekend, door hen verschul-
" digd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen een
" maand na daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van bur-
" gemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer
" enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.
" Artikel 6. Hetzij aan het in artikel 7 bepaalde al of niet
" is voldaan, treden alle opvolgende eigenaren, zo krachtens
" algemene als krachtens bijzondere titel, in de in gemelde

" artikelen 1 tot en met 4 op de kopers gelegde verplichtin-
" gen en wel zodanig, dat ieder hunner, door wie een of meer
" der onder de bedoelde artikelen genoemde verplichtingen
" niet is nagekomen of ene of meer der onder bedoelde artike-
" len gestelde verbodsbepalingen is overtreden, in geval er
" termen zijn tot toepassing der in artikel 5 bedoelde boete,
" hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling
" dier boete gehouden zal zijn.
" Artikel 7. Bij elke verdere overdracht van het terrein moe-
" ten in elke akte van overdracht de hiervoorgaande artike-
" len 5 en 6 alsmede dit artikel (7) worden opgenomen, op
" straffe van een door burgemeester en wethouders te bepa-
" len boete van ten hoogste vijfhonderd gulden door de over-
" dragende partij die dit verzuimt en in geval meerdere per-
" sonen gezamenlijk als overdragende partij optreden, door
" hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van
" de gemeentekas en te betalen binnen een maand na daartoe
" strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wet-
" houders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukke-
" lijke ingebrekestelling nodig zal zijn."

De comparanten verklaarden met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden ten aanzien van laatstgenoemd onroerend goed te verwijzen naar de voormelde aankomsttitel, waarin woordelijk de volgende bepalingen voorkomen:

" Vervolgens verklaarden de comparanten de navolgende erf-
" dienstbaarheden te vestigen:
" 1. de erfdienstbaarheid om in de op het heersend erf te
" bouwen vensters, ramen en uitzichten te mogen hebben en
" houden in afwijking van de bepalingen van het burenrecht,
" speciaal artikel 696 van het Burgerlijk Wetboek en wel ten
" nutte en ten laste van:
" a. enzovoort.
" e. de percelen nummers 2258 en 2257 hiervoor sub E en F ge-
" noemd;
" telkens als heersende en lijdende erven over en weer;
" 2. de erfdienstbaarheid tot afvoer van regenwater langs de
" aan te leggen goten, afvoerpijpen en verdere leidingen
" naar het gemeenteriool en wel ten nutte en ten laste van

AMSTERDAM

5381 / 95 / 200

vervolgblad

De hypotheekbewaarder,

tot en met goedgekeurd de doorhaling van een woord waarvoor in de plaatsgevolg de bovenstaande drie woorden.

" alle voormelde percelen nummers 2257 ~~tot~~ 2262; als heersen-
" de en lijdende erven over en weer;
" 2. de erfdienstbaarheid tot afvoer van afvalwater langs de
" aan te leggen leidingen naar het gemeenteriool en wel:
" a. enzovoort.
" c. ten nutte van het perceel nummer 2257 hiervoor sub F ge-
" noemd als heersend erf en ten laste van het perceel nummer
" 2258 hiervoor sub E genoemd als lijdend erf,
" zulks wat de sub 2 en 3 genoemde erfdienstbaarheden betreft
" met bepaling dat het onderhoud en de eventuele vernieuwing
" van de voor gemeenschappelijk gebruik dienende afvoerpij-
" pen, buizen en verdere leidingen zal zijn voor gezamenlij-
" ke rekening (en voor gelijke delen) van die percelen die
" daarvan het gemeenschappelijk gebruik hebben, doch van de
" goten voor rekening van elk der percelen afzonderlijk;
" 4. voorzover nodig ten nutte en ten laste van alle voormel-
" de percelen nummers 2257 tot en met 2262, voorzover zij aan
" elkaar grenzen, als heersende en lijdende erven over en
" weer de erfdienstbaarheid om - indien bij de uitvoering van
" de bouw der thans op deze percelen te stichten woningen de
" kadastrale grenzen zouden worden overschreden - die over-
" bouwing in afwijking van de desbetreffende bepalingen van
" het Burgerlijk Wetboek te dulden en gedogen."

De comparant sub 2 verklaarde ten aanzien van de hiervoor sub 1 vermelde aan hem toegedeelde kwekerij een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub b der Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien hij een zoon is van de overleden vennoot Klaas van Zijverden, die deze kwekerij heeft ingebracht en de zaken die behoren tot en dienstbaar zijn aan deze onderneming, voor wat de bedrijfsvoering betreft in haar geheel door hem, comparant sub 2, worden voortgezet;

dat evenwel deze vrijstelling niet geldt ten aanzien van het tot deze kwekerij door de comparante sub 1 bewoonde woonhuis Stommeerkade 54, waarvan de waarde voor de heffing van overdrachtsbelasting wordt bepaald op acht duizend gulden.

De comparant sub 2 verklaarde ten aanzien van het hierboven sub b vermelde aan hem toegedeelde onroerend goed, een beroep te doen op vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid

1 sub g van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien dit onroerend goed door de voormelde ontbonden vennootschap werd verkregen met wijlen [redacted] comparant sub 2, als enige drie vennoten, terzake van welke verkrijging de verschuldigde overdrachtsbelasting terecht is geheven.

De comparanten verklaarden voorts in het kader van deze scheiding aan de comparante sub 1 het persoonlijk recht toe te kennen om voormeld woonhuis Stommeerkade 54 te Aalsmeer te blijven bewonen zolang zij dit wenst.

De comparante sub 1 en de comparant sub 2 verklaarden enzovoort.

En verklaarden de comparanten dat de aan de [redacted] toegedeelde kwekerij de navolgende onroerende goederen behoren, te weten:
- het woonhuis met erf, gelegen aan de Stommeerkade 57 te
- Aalsmeer met schuren, kassen, teelland en dijk, kadastraal
- bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummers 874 en 1570,
- samen groot vijf en zestig are tachtig centiare,

van welke onroerende goederen de ontbonden [redacted] met als enige de comparant sub 2 en de vader van de voornoemde minderjarige, te weten [redacted] de eigendom heeft verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op acht en twintig februari negentienhonderd vier en zestig in deel 4153 nummer 34 van een afschrift van een koopakte op diezelfde dag verleden voor de [redacted] welke akte kwijting voor de koopsom bevat en afstand van het recht de ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek.

De comparant sub 4 verklaarde namens voornoemde [redacted] een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub g van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aange[redacted]

[redacted] en terzake van welke verkrijging door de voormelde vennootschap de destijds verschuldigde overdrachtsbelasting terecht is geheven.

Voorts verklaarde de comparant sub 4 enzovoort.

De comparanten verklaarden vervolgens machtiging te verlenen aan d[redacted] candidaat-notaris, wonende te Aalsmeer, om de in artikel 671 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde onderhandse verklaring op een uittreksel uit deze akte te stellen en toestemming te geven dat overschrijving van deze akte overeenkomstig een uittreksel geschiedt.

Vervolgens verklaarden de comparanten enzovoort.

[redacted] verschenen voor mij, notaris, [redacted] rnoemd, zonder beroep, wonende Gloxiniastraat 19 te Aalsmeer, die verklaarde haar echtgenoot, de comparant sub 2 genoemd, haar toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek I van het Burgerlijk Wetboek te hebben gegeven voor het verrichten van bovenstaande rechtshandelingen.-

Op het ontwerp van deze akte is de vereiste goedkeuring verleend door de Kantonrechter te Haarlem.

Deze akte is gepasseerd overeenkomstig het door de Kantonrechter goedgekeurde concept, hetwelk aan deze akte is gehecht.

De comparanten die mij, notaris, bekend zijn verklaarden voor de uitvoering dezer akte domicilie te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.
DEZE AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te Aalsmeer op datum als in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparan-

[redacted]

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND
UITTREKSEL OP DERTIG DECEMBER NEGENTIENHONDERD
ZES EN ZEVENTIG.

[redacted]

/goedgekeurd
de doorhaling
van een woord.

[redacted]
te geven dat overschrijving dezer akte overeenkomstig dit uittreksel geschiedt.
Aalsmeer, 30 december 1976.
(getekend) [redacted].

De ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, wonende te Aalsmeer, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Dagregister deel	Dagregister nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	7075 46 121
655	3819	AMSTERDAM	- 6 SEP. 1982		met ~~zonder~~ 1 vervolgblad(en)

Aantekeningen:

K O O P A K T E.

Heden, de derde september negentienhonderd twee en tachtig, verschenen voor mij, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer:

1. de heer [redacted] candidaat-notaris, wonende te Haarlemmermeer, volgens zijn verklaring ten deze handelende als lasthebber [redacted] hoofd van de afdeling Beheer Landbouwgronden in de Provincie Noord-Holland, wonende te Haarlem, die deze last verstrekte in zijn gemelde functie en als zodanig de te Utrecht gevestigde stichting: STICHTING BEHEER LANDBOUWGRONDEN (S.B.L.), krachtens het bestuursbesluit nummer 96 van negen april negentienhonderd een en tachtig rechtsgeldig vertegenwoordigende;
(blijkende van deze lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht welke, na voor echterkenning conform de Wet aan deze minuut wordt gehecht);
[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, volgens zijn verklaring geboren te Aalsmeer op negen oktober negentienhonderd zeven en vijftig, ongehuwd en niet gehuwd geweest.

De comparant sub 1 verklaarde voor en namens de voornoemde stichting: Stichting Beheer Landbouwgronden (S.B.L.) te hebben verkocht en in eigendom

over te dragen aan de comparant sub 2, die verklaar-
de van voornoemde stichting te hebben gekocht en
in eigendom aan te nemen:
- een perceel grond, gelegen achter het woonhuis
- Stommeerkade 58 te Aalsmeer, uitmakende datzelf-
- de ter plaatse kennelijk aangegeven gedeelte
- ter grootte van ongeveer twee en dertig are van
- het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer
- sectie C nummer 922, dat door de verkoopster in
- eigendom werd verkregen door de overschrijving
- ten hypotheekkantore te Amsterdam op vier decem-
- ber negentienhonderd een en tachtig in deel
- 6876 nummer 18, van het afschrift ener koopakte
- op drie december tevoren voor mij, notaris, ver-
- leden, welke akte kwijting voor de koopsom be-
- vat en afstand van eventuele rechten op ontbin-
- ding.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaar-
den dat deze koopovereenkomst is aangegaan voor
een koopsom van zeventienduizend zeshonderd gulden
(f. 17.600,--) en onder de volgende bepalingen:

1. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven
grootte geeft aan geen van partijen enig recht om
vermeerdering of vermindering van de koopprijs of
de vernietiging van de koop te vorderen.

2. De verkoopster staat in voor de eigendom en
voor het niet bezwaard zijn van het verkochte met
hypothecaire inschrijvingen en beslagen; verdere
vrijwaring is uitgesloten.

3. Het verkochte gaat heden over op de koper,
die het in eigen gebruik en genot, vrij van huur
en pacht, aanvaardt in de staat waarin het zich
heden bevindt, met alle lusten en lasten, rechten
en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienst-
baarheden daaraan verbonden. Het verkochte is van
heden af voor rekening en risico van de koper; de
lasten en de belastingen daarvan geheven wordende
zijn van een januari negentienhonderd drie en tach-

tig af voor rekening van de koper.

4. Partijen doen over en weer afstand van elk eventueel recht om op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek de ontbinding van deze koopovereenkomst te vorderen.

5. De koper kan zich de juridische levering van het gekochte verschaffen door het doen overschrijven van een afschrift dezer akte in de daartoe bestemde openbare registers ten hypotheekkantore te Amsterdam.

6. De kosten van dezekoopakte en die der juridische levering zijn voor rekening van de koper.

De comparant sub 2 verklaarde wat de heffing van overdrachtsbelasting betreft wegens de verkrijging bij deze akte voor de gehele oppervlakte beroep te doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien hij gedurende meer dan vijf jaren eigenaar is van naburige landerijen in de zin van voormelde vrijstelling en de verkrijging bij deze akte strekt tot een verbetering van de landbouwstructuur.

7. Indien als gevolg van onjuiste of onvolledige omschrijving van het verkochte in deze akte zou blijken dat rectificatie nodig is, zijn partijen gehouden daaraan mede te werken. Zij verlenen elkaar over en weer voor dat geval volmacht zodanige rectificatie tot stand te brengen bij nadere notariële akte, waarvan de kosten voor rekening van de koper zullen zijn.

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde de koopsom van de koper te hebben ontvangen en daarvoor namens de verkoopster kwijting te verlenen.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden verder:

dat in de voormelde aankomsttitel ten behoeve van het bij deze verkochte als heersend erf en ten

laste van het aan de verkoper bij die akte in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel nummer 922 en het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 1572 als lijdende erven werd gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande wijze te komen van en te gaan naar de Stommeerkade;

dat ten aanzien van die gevestigde erfdienstbaarheid van weg onder meer werd bepaald, dat deze erfdienstbaarheid zou komen te vervallen indien de reconstructie in dit gebied zou zijn voltooid;

dat inmiddels voormelde reconstructie is voltooid, zodat daarmede voormelde erfdienstbaarheid van weg is komen te vervallen.

De comparanten verklaarden voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer domicilie te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

[redacted]

DEZE AKTE,

in minuut opgemaakt is verleden te Aalsmeer op datum als in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

[redacted]

AFGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT op drie september negentienhonderd twee en tachtig.
(getekend) [redacted]

De ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, wonende te Aalsmeer, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Dagregister deel nr 6913039 | Bewaring | In bewaring genomen | De bewaarder

AMSTERDAM 3 APR. 1986

8248 / 65 179

Aantekeningen

met / zonder 0 (0) vervolgblad(en)

VESTIGING ZAKELIJK RECHT.

Heden de tweede april negentienhonderd zes en tachtig verschenen voor mij, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer:

A. de heer [redacted] wonende te Mijdrecht, volgens zijn verklaring ten deze handelend als lasthebber van:

[redacted] directeur ener besloten vennootschap, wonende Stommeerkade 1 te Aalsmeer, geboren op dertien november negentienhonderd zestien;

[redacted] huisvrouw, wonende Stommeerkade 2 te Aalsmeer, geboren op acht augustus negentienhonderd drie en veertig, echtgenote van de heer [redacted] scheepsbouwkundige, wonende Stommeerkade 7 te Aalsmeer, geboren op drie en twintig oktober negentienhonderd [redacted] makelaar, wonende Ringvaartzijde 7 te Aalsmeer, geboren op veertien januari negentienhonderd drie en veertig,

[redacted] wonende Stommeerkade 9 te Aalsmeer, geboren op een en twintig september negentienhon-

Hypotheken nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

1096416

derd veertien; en

[redacted] onende
Stommeerkade 8 te Aalsmeer, geboren op der-
tig juli negentienhonderd zes en veertig;
bij het geven van de last handelende als enige
vennoten van de te Aalsmeer gevestigde
[redacted] kweker,
wonende Uiterweg 26 te Aalsmeer, geboren op
negen april negentienhonderd zes en dertig,
bij het geven van de last handelend als enig
beherend vennoot van de te Aalsmeer gevestigde
commanditaire vennootschap: [redacted]
[redacted] wonende
Stommeerkade 16 te Aalsmeer, geboren op vier
en twintig juli negentienhonderd een en der-
tig;
[redacted] kweker, wonende Stommeerka-
de 21 te Aalsmeer, geboren op achttien juli
negentienhonderd twee en dertig;
[redacted] kweker, wonende
Stommeerkade 20 te Aalsmeer, geboren op zeven
en twintig september achttienhonderd acht en
negentig;
[redacted] kweker, wonende
Stommeerkade 18 te Aalsmeer, geboren op negen
en twintig mei negentienhonderd vijf en twin-
tig;
[redacted] bloemkweker, wonende
Stommeerkade 23 te Aalsmeer, geboren op zeven
januari negentienhonderd acht en veertig;
[redacted] handelskweker, wonende
Uranusstraat 2 te Aalsmeer, geboren op
twintig september negentienhonderd acht-
tien; en
[redacted] lid Tweede Kamer,

Bewaring De bewaarder

AMSTERDAM 8248 65 180

eerste vervolgblad

wonende Stommeerkade 27 te Aalsmeer, geboren op zestien december negentienhonderd zes en veertig;

[redacted] kweker, wonende Uiterweg 183-b te Aalsmeer, geboren op achttien augustus negentienhonderd een en dertig, bij het geven van de last handelend als directeur van de te Aalsmeer gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted]

[redacted] kweker, wonende Noorddammerweg 104-a te Amstelveen, geboren op tien december negentienhonderd vier en dertig; en

[redacted] kweker, wonende Oosteinderweg 13 te Aalsmeer, geboren op twintig augustus negentienhonderd acht en veertig;

bij het geven van de last handelend als directeuren van de te Aalsmeer gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] n haar hoedanigheid van enige beherende vennote van de thans te Amstelveen gevestigde commanditaire vennootschap: [redacted]

[redacted] exportmedewerker, wonende Stommeerkade 36 te Aalsmeer, geboren op [redacted] tig; [redacted], kweker, wonende Stommeerkade 41 te Aalsmeer, geboren op twee en twintig september negentienhonderd drie en veertig; en

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 40 te Aalsmeer, geboren op vijf december negentienhonderd drie en veertig;

bij het geven van de last handelende als enige

vennoten van de te Aalsmeer gevestigde [redacted]

[redacted] kweker, wonende Sportlaan 51 te Aalsmeer, geboren op vijf en twintig augustus negentienhonderd achttien;

18. de naamloze vennootschap: [redacted] Condensatorweg 54 te Amsterdam;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 54 te Aalsmeer, geboren op zes oktober negentienhonderd zeven en twintig;

[redacted] bloemist, wonende Stommeerkade 57 te Aalsmeer, geboren op negen oktober negentienhonderd zeven en vijftig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 58 te Aalsmeer, geboren op zeventien april negentienhonderd zes en twintig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 59 te Aalsmeer, geboren op drie maart negentienhonderd dertig;

[redacted] administratief medewerkster, wonende Stommeerkade 60 te Aalsmeer, geboren op twaalf augustus negentienhonderd zeven en vijftig;

[redacted] wonende Stommeerkade 63 te Aalsmeer, geboren op vier oktober negentienhonderd acht en veertig;

[redacted] leraar, wonende Stommeerkade 64 te Aalsmeer, geboren op zeventien december negentienhonderd negen en dertig;

(van welke lastgevingen blijkt uit vijf en twintig onderhandse akten welke, na conform de voorschriften der Wet te zijn voor echt erkend, aan deze minuut worden gehecht);

[redacted] ambtenaar ter gemeentesecretarie, wonende te Aalsmeer,

Bewaring De bewaarder

A 8248 65 181

tweede vervolgblad

volgens zijn verklaring DE GEMEENTE AALSMEER wettig vertegenwoordigende krachtens de hem op grond van artikel 78 tweede lid der Gemeentewet verstrekte opdracht en handelende ter uitvoering van het besluit van de raad der gemeente Aalsmeer, genomen in zijn vergadering van achttien april negentienhonderd vijf en tachtig.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ter uitvoering van hetgeen is overeengekomen tussen de gemeente Aalsmeer en de hiervoor genoemde lastgevers blijkens de hiervoor gemelde aan deze akte gehechte vijf en twintig onderhandse akten, te vestigen ten behoeve van de gemeente Aalsmeer:

het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangegeven gedeelte van de volgende percelen, alle behorende tot sectie C der kadastrale gemeente Aalsmeer:

1. het perceel nummer 4455, eigendom van de onder 1 genoemde lastgever [redacted]

2. de percelen nummers 3080, 4456 en 4393 gedeeltelijk, eigendom van de onder 2 genoemde lastgeefster [redacted]

3. de percelen nummers 2813 en 4393 beide gedeeltelijk, eigendom van de onder 3 genoemde lastgever [redacted]

4. het perceel nummer 4393 gedeeltelijk, eigendom van de onder 4 genoemde lastgever [redacted]

5. het perceel nummer 4024, eigendom van de onder 5 genoemde [redacted]

6. het perceel nummer 912, eigendom van de onder 6 genoemde [redacted]

7. de percelen nummers 911 en 914, eigendom van de onder 7 genoemde lastgever [redacted]

8. de percelen nummers 1683 en 4222, eigendom van de onder 8 genoemde lastgever [redacted]
9. het perceel nummer 1684 gedeeltelijk, eigendom van de onder 9 genoemde lastgever [redacted]
10. het perceel nummer 893, eigendom van de onder 10 genoemde lastgever [redacted]
11. het perceel nummer 4221, eigendom van de onder 11 genoemde lastgever [redacted]
12. het perceel nummer 4223, eigendom van de onder 12 genoemde lastgevers [redacted]
13. het perceel nummer 906, eigendom van de onder 13 genoemde [redacted]
14. het perceel nummer 4458, eigendom van de onder 14 genoemde [redacted]
15. het perceel nummer 4457, eigendom van de onder 15 genoemde lastgever [redacted]
16. de percelen nummers 2122, 2123 en 907, eigendom van de onder 16 genoemde [redacted]
17. het perceel nummer 4181, eigendom van de onder 17 genoemde lastgever [redacted]
18. het perceel nummer 1963, eigendom van de onder 18 genoemde [redacted]
19. het perceel nummer 873, eigendom van de onder 19 genoemde lastgever [redacted]
20. het perceel nummer 874, eigendom van de onder 20 genoemde lastgever [redacted]
21. de percelen nummers 4472 en 2430, eigendom van de onder 21 genoemde lastgever [redacted]
22. de percelen nummers 4142 en 4460, eigendom van de onder 22 genoemde lastgever [redacted]
23. het perceel nummer 4249, eigendom van de onder 23 genoemde lastgeefster [redacted]
24. het perceel nummer 4247, eigendom van de onder 24 genoemde lastgever [redacted]
25. het perceel nummer 4461, eigendom van de onder 25 genoemde lastgever [redacted]

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden

Bewaring De bewaarder

8248 65 182

Derde en laatste vervolgblad

dat op gemeld zakelijk recht van toepassing zijn de Algemene Bepalingen waaronder een zakelijk recht als voormeld kan worden gevestigd ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, zoals deze zijn vastgesteld bij akte op één mei negentienhonderd vier en tachtig verleden voor mij, notaris, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op twee mei daarna in deel 7572 nummer 56, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande dat, overal in die bepalingen voor "leiding" alleen dient te worden gelezen "riolering";

dat partijen zijn overeengekomen:

1. terzake van de vestiging van het zakelijk recht is de gemeente Aalsmeer geen vergoeding verschuldigd;

2. partijen doen over en weer afstand van het recht om, op welke grond ook, de ontbinding van deze overeenkomst te vorderen;

3. de gemeente Aalsmeer is bevoegd een afschrift van deze akte te doen overschrijven ten hypotheekkantore te Amsterdam.

De comparanten verklaarden dat voor zover een der hiervoor genoemde lastgevers gehuwd is, diens echtgenoot/echtgenote, voor zover nodig, toestemming heeft verleend voor het vestigen van gemeld zakelijk recht, waarvan blijkt uit gemelde aan deze akte gehechte onderhandse akten.

Tenslotte verklaarden de comparanten voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtverkeer:

dat de waarde van gemeld zakelijk recht nihil bedraagt; en

dat domicilie wordt gekozen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

DEZE

AKTE

in minuut opgemaakt is verleden te Aalsmeer op datum als in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

(Getekend) [redacted]

notaris.

AFGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT op twee april negentienhonderd zes en tachtig.

(Getekend) [redacted] notaris

[redacted]

[redacted]

Dagregister
deel nr

691 3040

Bewaring

AMSTERDAM

In bewaring genomen 3 APR. 1986

De bewaarder

8248 66 183

met bijl. vervolgblad(en)
zonder

Aantekeningen:

VESTIGING ZAKELIJK RECHT.

Heden de tweede april negentienhonderd zes en tachtig, verschenen voor mij, N[redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer:

[redacted] candidaat-notaris, wonende te Mijdrecht, volgens zijn verklaring ten deze handelend als lasthebber van:

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 53 te Aalsmeer, geboren op drie februari negentienhonderd veertig, bij het geven van de last handelende als enige beherende vennoot van de te Aalsmeer gevestigde commanditaire vennootschap: [redacted]

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 66 te Aalsmeer, geboren op twee maart negentienhonderd twee en twintig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 74 te Aalsmeer, geboren op veertien juni negentienhonderd zes en veertig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 76 te Aalsmeer, geboren op elf augustus negentienhonderd vijftig;

[redacted] wonende Stommeerkade 75 te Aalsmeer, geboren op twintig november negentienhonderd twee en veertig;

Hypotheken nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

109641F

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 78 te Aalsmeer, geboren op één december negentienhonderd zeven [illegible] dertig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 87 te Aalsmeer, geboren op acht februari negentienhonderd vier en twintig;

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 79 te Aalsmeer, geboren op negen en twintig september negentienhonderd acht en vijftig; en

[redacted] van Leeuwen, kweker, wonende Stommeerkade 87 te Aalsmeer, geboren op veertien september negentienhonderd drie en zestig;

bij het geven van de last handelende als enige vennoten van de te Aalsmeer gevestigde vennootschap onder [redacted]

[redacted] kweker, wonende Stommeerkade 11 te Aalsmeer, geboren op acht en twintig juli negentienhonderd drie en twintig;

(van welke lastgevingen blijkt uit acht onderhandse akten welke, na conform de voorschriften der Wet te zijn voor echt erkend, aan deze minuut worden gehecht).

[redacted] ambtenaar ter gemeentesecretarie, wonende te Aalsmeer,

volgens zijn verklaring DE GEMEENTE AALSMEER wettig vertegenwoordigende krachtens de hem op grond van artikel 78 tweede lid der Gemeentewet verstrekte opdracht en handelende ter uitvoering van het besluit van de raad der gemeente Aalsmeer, genomen in zijn vergadering van achttien april negentienhonderd vijf en tachtig.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden

ter uitvoering van hetgeen is overeengekomen tussen de gemeente Aalsmeer en de hiervoor genoemde lastgevers blijkens de hiervoor gemelde aan deze akte gehechte acht onderhandse akten, te vestigen ten behoeve van de gemeente Aalsmeer:

het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren,

zulks in een strook grond gelegen langst de Stommeerkade te Aalsmeer, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangegeven gedeelte van de volgende percelen, alle behorende tot sectie C der kadastrale gemeente Aalsmeer:

1. de percelen nummers 1855 en 2423, eigendom van de onder 1 genoemde [redacted]
2. het perceel nummer 934, eigendom van de onder 2 genoemde lastgever [redacted]
3. de percelen nummers 3094 en 4475, eigendom van de onder 3 genoemde lastgever [redacted]
4. het perceel nummer 4479, eigendom van de onder 4 genoemde lastgever [redacted]
5. het perceel nummer 4007, eigendom van de onder 5 genoemde lastgever [redacted]
6. de percelen nummers 4480 en 4481, eigendom van de onder 6 genoemde lastgever [redacted]
7. de percelen nummers 1417, 4246 en 1821, eigendom van de onder 7 genoemde [redacted]
8. de percelen nummers 3003, 3616 en 3619, eigendom van de onder 8 genoemde lastgever [redacted]

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat op gemeld zakelijk recht van toepassing zijn de Algemene Bepalingen waaronder een zakelijk recht als voormeld kan worden gevestigd ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, zoals deze zijn vastgesteld bij akte op één mei negentienhonderd vier en tachtig verleden voor mij, notaris, bij afschrift overge-

schreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op twee mei daarna in deel 7572 nummer 56, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande dat overal in die bepalingen voor "leiding" alleen dient te worden gelezen "riolering";

dat partijen zijn overeengekomen:

1. terzake van de vestiging van het zakelijk recht is de gemeente Aalsmeer geen vergoeding verschuldigd;

2. partijen doen over en weer afstand van het recht om, op welke grond ook, de ontbinding van deze overeenkomst te vorderen;

3. de gemeente Aalsmeer is bevoegd een afschrift van deze akte te doen overschrijven ten hypotheekkantore te Amsterdam.

De comparanten verklaarden dat voorzover een der hiervoor genoemde lastgevers gehuwd is, diens echtgenoot/echtgenote, voor zover nodig, toestemming heeft verleend voor het vestigen van gemeld zakelijk recht, waarvan blijkt uit gemelde aan deze akte gehechte onderhandse akten.

Tenslotte verklaarden de comparanten voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer:

dat de waarde van gemeld zakelijk recht nihil bedraagt; en

dat domicilie wordt gekozen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

DEZE AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te Aalsmeer op datum als in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris,

Bewaring

De bewaarder

AMSTERDAM

8248
66 185

tweede en laatste vervolgblad

ondertekend [redacted]

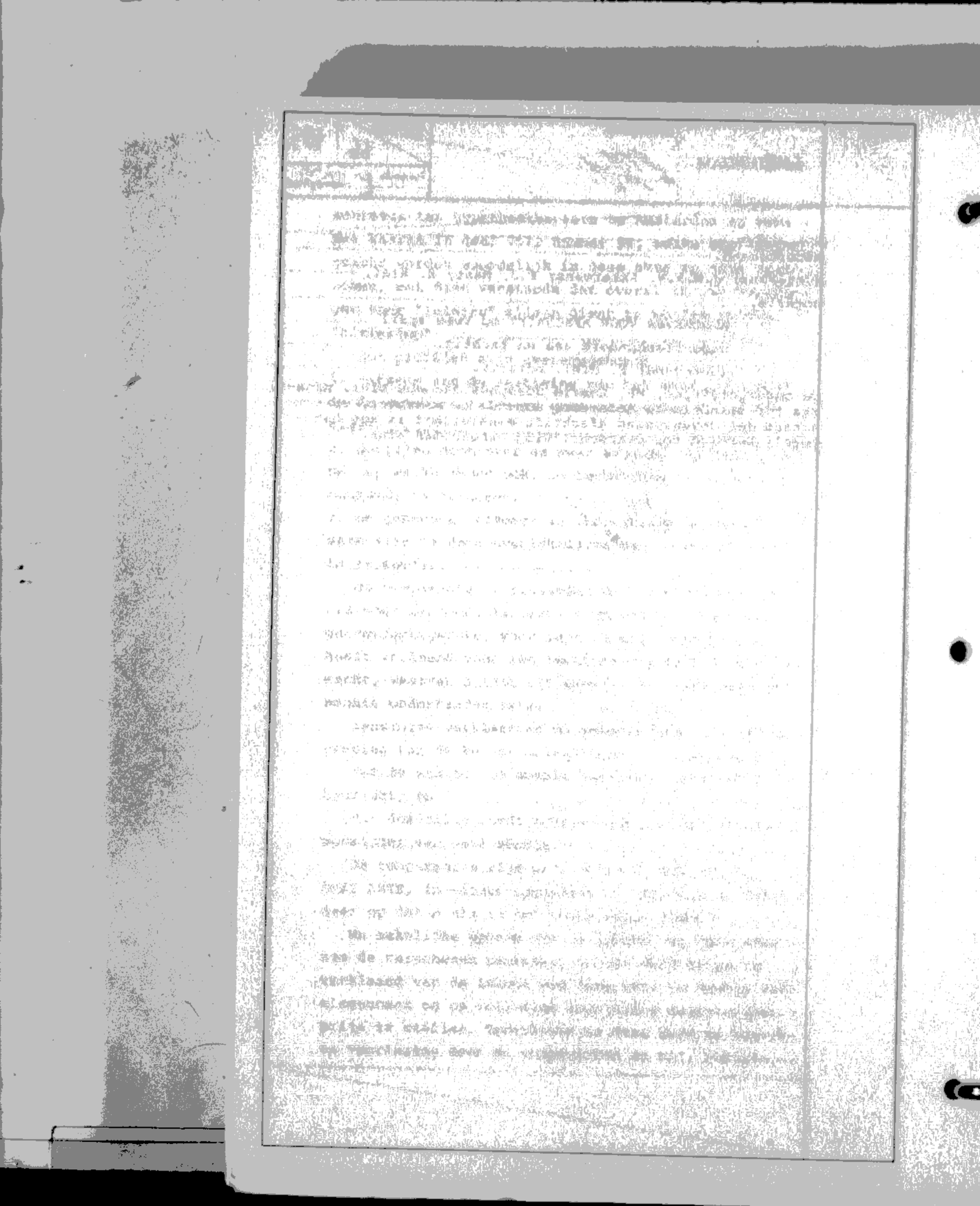
notaris.

AFGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT op twee april negentienhonderd zes en tachtig.

[redacted]

De ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Aalsmeer, wonende te Aalsmeer, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

[redacted]



Kantoor: Amsterdam

Tijdstip van aanbieding: 14-JUL-1997 09:00

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Z. Klaesse

14367

met [redacted] 6 vervolgblad(en)

Aantekeningen: *

Kadaster

D: 00000776 S: 1613258403

agpo

Hyp. 4

NOTARIELE VERKLARING INZAKE EEN KOOP/OPTIE-OVEREENKOMST

[redacted] notaris ter stand- ----
plaats de gemeente Velsen, verklaart dat volgens verkla- ---
ring van de heer [redacted]
wonende 2111 EB Aerdenhout, Mr H. --
Enschedeweg 4, geboren te Velsen op vier juli negentien- ---
honderd een en veertig, houder van rijbewijs nummer -------
[redacted] afgegeven door de burgemeester van Bloemendaal -
op vijf december negentienhonderd negentig, thans onge- ----
huwd, bij het geven van die verklaring handelend in zijn ---
hoedanigheid van enig directeur van de besloten vennoot- ---
schap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted]
gevestigd te Overveen, gemeente Bloemendaal, kan- ----
toorhoudende aan de Van Dalenlaan 388, 2082 VR Santpoort- --
Zuid, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van -
Koophandel voor Amsterdam-Haarlem, kantoor Haarlem, onder --
nummer 34047845, en als zodanig deze vennootschap rechts- --
geldig vertegenwoordigend; ----------
in de aan deze verklaring gehechte akte een overeenkomst ---

[redacted] zonder beroep, wonende 1431 --
EK Aalsmeer, Stommeerkade 54, geboren te Elspeet op dertig -
maart negentienhonderd acht en twintig, [redacted]

[redacted]
---
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ---
[redacted], voornoemd, ----------
is vastgelegd, waarbij laatstgenoemde het hierna genoemde --
registergoed koopt. ----------
Het betrokken registergoed is: ----------
**een perceel grond plaatselijk bekend Stommeerkade Aals- ----
meer, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, -------
nummer 873 (gedeeltelijk), groot circa negen en veertig ----
are tachtig centiare.** ----------
Tevens verklaar ik, notaris, dat de aan deze verklaring ----
gehechte akte genoegzaam aantoont dat voornoemd feit zich --
inderdaad heeft voorgedaan. ----------

Getekend te Velsen-Zuid op 11 juli 1997.

[redacted]

VOLGT AANGEHECHT STUK

Hypotheken 1

Aantekeningen:

11 07 '97 10:12 ☎0031233372480 KENNEMERLAND 002

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

[redacted] geboren 10 maart 1958 te Alkmaar, thans wonende Stommeerkade 54 1431 EK Aalsmeer

hierna te noemen: "verkoper".

verklaart bij deze te hebben verkocht en in eigendom te zullen leveren aan:

[redacted] kantoor houdende van Ravenlaan 188 2082 VK Santpoort-Zuid, ten deze vertegenwoordigd door haar [redacted]

een nader door haar te noemen meerdere, hierna ook te noemen: "koper".

voor en namens wie de mede ondergetekende verklaart te hebben gekocht en in eigendom te zullen aannemen:

het perceel grond plaatselijk bekend Stommeerkade Aalsmeer en kadastraal bekend als: gemeente Aalsmeer, sectie C, nummer 873 (ged.) groot circa negenhonderdeenzeventig are en tachtig centiare (0.49.80 ha).

Hierna ook te noemen: "het registergoed of het verkochte" een en ander conform aangehechte en door partijen gewaarmerkte situatietekening, welke integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst.

KOOPPRIJS

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt hfl. 921.600,- (zegge: negenhonderdeenentwintigduizend zeshonderd guilders)

De koop en verkoop is gesloten onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING

Artikel 1

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris door de koper te kiezen notaris, hierna ook te noemen "notaris", binnen zes maanden nadat de voor de bedoelde woningbouwplannen benodigde bestemmingsplanwijzigingen door de daartoe bevoegde instantie formeel en onherroepelijk zullen zijn vastgesteld, tenzij partijen nader overeen zullen komen.

2. Partijen zijn voorts overeengekomen dat de koper het recht heeft te bepalen dat de economische en/of juridische levering van een door koper nader te bepalen aandeel in de onverdeelde eigendom van het verkochte op enig door koper te bepalen tijdstip gelegen na of voor de in lid 1 van dit artikel opgenomen uiterste datum zal dienen plaats te vinden, een en ander bij notariële akte onder zodanige bepalingen en bedingen als gebruikelijk in deze akten van levering van het kantoor van de notaris.

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 2

1. De kosten van overdracht, waaronder begrepen de kosten van de akte van overdracht, de omzetbelasting en overdrachtsbelasting (indien en voorzover verschuldigd) en het kadastrale recht zijn voor rekening van koper.

2. Ingeval van ontbinding van deze koopovereenkomst komen de kosten die door de notaris zijn gemaakt inzake deze overeenkomst ten laste van verkoper en koper, ieder voor de helft, tenzij de ontbinding het gevolg is van een tekortkoming van één partij welke dan aansprakelijk zal zijn voor bedoelde kosten.

3. De omzetbelasting of overdrachtsbelasting (indien en voorzover verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op de Omzetbelasting 1968 casu quo Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van koper.

4. Verkoper verklaart voor wat betreft het verkochte:
dat hij geen ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat hij geen omzetbelasting verschuldigd is wegens levering van het verkochte;

BETALING

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen (voorzover verschuldigd) vindt plaats via het kantoor van de notaris.

2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de notariële akte van eigendomsoverdracht door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen van enig beslag en/of hypotheek die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Aantekeningen:

FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

Artikel 4

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.

2. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper eerst per het tijdstip van feitelijke levering en algehele ontruiming tenzij tussen partijen schriftelijk anders overeen zal zijn gekomen.

4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van huur, pacht en/of enig ander gebruiksrecht, ongevorderd en kraakvrij.

5. Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.

6. Koper is voornemens het registergoed voor (woning)bouwdoeleinden cum annexis te gebruiken. Verkoper staat er voor in dat het verkochte geen (verborgen) gebreken vertoont die het huidig gebruik van het verkochte belemmeren of dat er lasten, beperkingen en erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen bestaan ten laste van het verkochte anders dan uit de laatste akte van levering blijkt. Op koper gaan geen kettingbedingen over.

7. Verkoper verbindt zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk om zich te onthouden van het indienen van bezwaren of bedenkingen tegen eventuele bestemmingswijzigingen van het verkochte en/of het gebied waarin/waarnaast het verkochte is gelegen of daarop gericht/gebaseerde plannen in de ruimste zin des woords. Verkoper aanvaardt deze verplichting tevens voor zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel en zal deze verplichting alsmede het bepaalde in artikel 12 lid 4 tevens bij wijze van kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel opleggen.

JURIDISCHE LEVERING

Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken van beslagen en inschrijvingen daarvan.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

2 Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
a. de (laatste) akte(n) van levering;
b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

Koper aanvaardt de uit deze stukken, die zijn gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst zijn gehecht en daar integraal onderdeel van uitmaken, voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
Verkoper verklaart dat hem geen erfdienstbaarheden en/of bedingen bekend zijn die de realisering van de door koper te stichten woningen cum annexis negatief zouden kunnen beïnvloeden.

OVERGANG, OVERDRACHT EN AANSPRAKEN

Artikel 6
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer (s), (onder-) aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft.
Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte machten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

OVER- OF ONDERMAAT

Artikel 7
Indien het verkochte na uitmeting door de landmeetkundige dienst van het Kadaster groter of kleiner mocht blijken te zijn dan de hiervoor omschreven oppervlakte, zal tussen partijen verrekening van de koopsom plaatsvinden op basis van f 185,- per centiare. Deze verrekening dient plaats te vinden binnen 4 weken nadat het uitmetingsresultaat aan partijen bekend is gemaakt.

4

Aantekeningen:

VERREKENING ZAKELIJKE BELASTINGEN

Artikel 8
De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte blijven voor rekening van verkoper en zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend, tenzij anders overeen te komen. Het betreft hier met name de volgende belastingen:
- de onroerende zaakbelasting;
- het rioolrecht;
- de waterschapslasten.

GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER

Artikel 9
Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, bij de onderhavige koopovereenkomst en bij de akte van levering het navolgende:

1. a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
   b. het verkochte wordt geheel vrij van huur- en/of pachtrechten overgedragen. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van enig gebruiksrecht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten, jachtrechten, leasing of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mede-verkochte roerende zaken) en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
   c. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
   d. aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
      1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
      2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
      3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
   e. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
   f. aan de verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten c.q. ten tijde van de levering van toepassing zijnde equivalente wetgeving;
   g. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, en evenmin in verband met een recht van wederinkoop, huurkoop of leasing en/of anderszins

2 a. Voorzover verkoper bekend bevat het verkochte geen verontreiniging die ten nadele strekt van het door koper beoogde gebruik (woningbouwdoeleinden cum annexis), of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, danwel tot het nemen van andere maatregelen.

b. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het (voormalig) opslaan van vloeistoffen aanwezig.

INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSPLICHT KOPER

Artikel 10
Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

RISICO OVERGANG, BESCHADIGING

Artikel 11
1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering en algehele ontruiming eerder of later plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde respectievelijk nieuwwaarde verzekerd te houden.

2 Indien het verkochte voor het tijdstip van lid 1 anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering

a koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;

of (ter keuze van koper).

6

Aantekeningen:

b. verkoper verklaart de schade voor de in artikel 4 lid 3 genoemde datum van levering danwel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.
De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van verkoper.

INVERZUIMSTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

Artikel 12

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft (toerekenbaar tekortschiet) aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is

2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Dit recht op schadevergoeding bestaat evenzeer bij niet tijdige nakoming van de verplichting tot levering zonder dat er sprake is van verzuim indien binnen de in lid 1 van dit artikel gestelde periode alsnog wordt opgeleverd.

4. Op niet-nakoming van de verplichting tot feitelijke aflevering en/of levering of enige andere der daarmee samenhangende verplichtingen van verkoper en/of de verplichting voortvloeiend uit artikel 4 lid 7, zodra verkoper daarmee in verzuim is, verbeurt verkoper aan koper in plaats van de in lid 3 van dit artikel genoemde boete, zonder nadere kennisgeving en/of ingebrekestelling een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete gelijk aan tweemaal de koopsom te vermeerderen met een bedrag ad fl. 10.000,-- (zegge: tienduizend gulden) per dag voor iedere dag dat de nalatige partij in verzuim blijft, onverminderd de verplichting van de verkoper de reeds betaalde koopsom inclusief de wettelijke rente daarover gerekend vanaf de datum van ingebrekestelling aan koper te vergoeden en het recht van koper op schadevergoeding.

5. Onverminderd het elders in dit artikel bepaalde heeft koper het recht om krachtens artikel 3:300 e.v. van het Burgerlijk Wetboek reële executie van de leveringsverplichting c.a. van verkoper te vorderen.

BODEM- EN/OF (GROND)WATERVERONTREINIGING

Artikel 13

1. Betreffende eventuele verontreinigingen in op of aan het verkochte is door verkoper geen bodemonderzoek verricht.

2. Betreffende eventuele verontreiniging in, op of aan het verkochte verplicht koper zich uiterlijk binnen vier weken na de datum waarop de gemeenteraad besluit tot definitieve vaststelling van de voor de beoogde woningbouwplannen cum annexis noodzakelijke bestemmingsplanwijziging, opdracht voor een bodemonderzoek te geven aan een daartoe bevoegde instantie. De kosten van dit onderzoek komen, ongeacht de uitkomsten van het onderzoek, geheel voor rekening van koper.

3. Koper verklaart de in verband met de beoogde woonbestemming eventueel noodzakelijke saneringswerkzaamheden voor eigen rekening en risico te zullen (doen) uitvoeren, voorzover de kosten hiervan een rendabele exploitatie van het verkochte voor de beoogde woningbouwplannen niet in de weg staan. Indien mocht komen vast te staan dat de kosten van eventueel noodzakelijke saneringsmaatregelen een rendabele exploitatie van het verkochte in de weg staan, zullen partijen in goed overleg hierover nadere afspraken maken en/of zal de koopovereenkomst eenzijdig door koper kunnen worden ontbonden.

8

Aantekeningen:

HOOFDELIJKHEID

Artikel 14
Indien verkoper of koper meer dan een (rechts-) persoon is, zijn die personen hoofdelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen aansprakelijk.

ONDEELBARE VERBINTENISSEN

Artikel 15
De uit deze overeenkomst voor beide partijen over en weer voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

TERMIJNEN

Artikel 16
Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

OVERIGE ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 17
Deze koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde(n), dat:
a Koper niet binnen 6 maanden na definitieve formele vaststelling van de voor de beoogde woningbouwplannen benodigde bestemmingsplanwijziging, onder voor hem redelijkerwijs te aanvaarden voorwaarden de van overheidswege benodigde bouwvergunningen heeft verkregen voor het door of in opdracht van koper in overleg met de gemeente Aalsmeer te ontwikkelen bouwplan, tenzij de koper uitdrukkelijk verklaart dat hij deze overeenkomst wil handhaven;

b Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop. Partijen verlenen hun volle medewerking tot het tijdig verkrijgen van bedoelde vergunningen.

DOORVERKOOP

Artikel 18
1. Ingeval koper het verkochte heeft doorverkocht, en hij zulks wenst, zal verkoper meewerken aan de akte waarbij de eigendom rechtstreeks aan de uiteindelijke koper wordt geleverd (via A-B-C akte).

2 Koper heeft het recht, mits zulks geschiedt ten minste 7 dagen voor het passeren van de akte, zijn volmachtgever te noemen, met wie hij hoofdelijk aansprakelijk blijft, in welk geval de akte rechtstreeks ten name van die volmachtgever zal worden gepasseerd.

Kadaster

4. Financieel nadeel voor verkoper voortvloeiende uit het hiervoor in het artikel bepaalde, zal door koper aan de verkoper worden vergoed bij het passeren van de akte.

WOONPLAATSKEUZE

Artikel 12
Ter zake van deze overeenkomst kiezen partijen wo
notaris.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te

[redacted]

Vervolgblad Hyp. 3 en 4


Aantekeningen:
376
373
400
1656
1568
1570
1572
2430
1578
4249
550
561
559
2431
1560
4459
548
1855
4460
4142
2422
873
874
513
512
562
2433
702
4141
4473
Gewaarmerkt,
450
508
510
514
506
507
509

14367

1 7

zesde en laatste vervolgblad

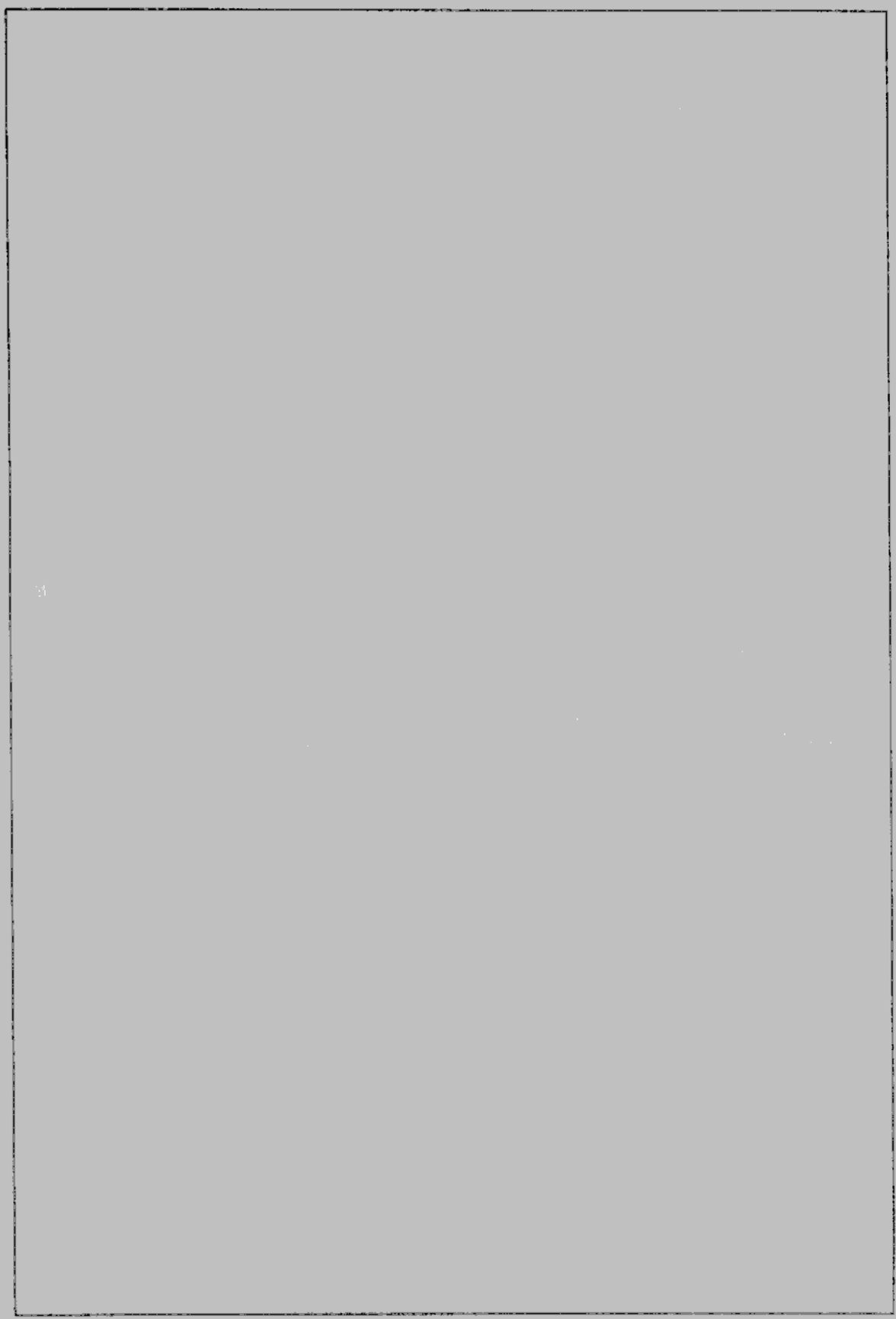
Aadaster

De ondergetekende, [redacted], notaris ter standplaats de gemeente Velsen, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:



Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	14648 39 177
Amsterdam	27-NOV-1997 14:16	Z. Klaasse	met drie vervolgblad(en)
Aantekeningen:			1

D: 00000307 S: 1611378521

Kadaster

14.16

Hyp. 4

AKTE VAN LEVERING

Heden, de één en twintigste november ----------
negentienhonderd zeven en negentig, verschenen voor mij, [redacted] notaris ter standplaats Haarlem: ----------

1. [redacted] geboren te Haarlemmermeer op elf september negentienhonderd zeven en dertig, ongehuwd, wonende te 1431 TJ Aalsmeer, Primulastraat 34, die zich legitimeerde middels zijn rijbewijs met nummer 3103391733; ----------
hierna genoemd: verkoper; ----------

2. [redacted] vennootschapsdirecteur, geboren te Aalsmeer op twaalf mei negentienhonderd vijf en vijftig, in algehele gemeenschap van goederen [redacted] wonende te 1431 JW Aalsmeer, Linnaeuslaan 48, die zich legitimeerde middels zijn rijbewijs met nummer 0070976035, ----------
hierna genoemd: koper. ----------

De comparanten verklaarden het navolgende: ----------
----------LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK ----------
Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt: ----------

A. een perceel teelland met de daarop staande opstallen als ketelhuis, werkplaats en kassen voorzien van centrale verwarmingsinstallatie, gelegen aan en achter de Stommeerkade 59/60 te 1431 EL Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 4141 groot negentien are negentig centiare en nummer 2433 groot vier en twintig are tien centiare; ----------

B. de op genoemde percelen staande gewassen ----------

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als bedrijfsruimte. ----------
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het thans een agrarische bestemming heeft. ----------
----------VOORAFGAANDE VERKRIJGING ----------
Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen: ----------

- deels door de inschrijving in het register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht en twintig juni negentienhonderd twee en zestig in deel 4074 nummer 7 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding der overeenkomst te vorderen, op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 (oud Burgerlijk Wetboek), op diezelfde dag verleden voor mr K. Westerling, destijds notaris te Aalsmeer; ----------
- deels door de inschrijving in het register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op vijf augustus negentienhonderd zeven en zeventig in deel 5570 nummer 21 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding der overeenkomst te vorderen, op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 (oud Burgerlijk Wetboek), op diezelfde dag verleden een waarnemer van het vacante kantoor van W.J.H. Mulder, destijds notaris te Aalsmeer. ---

----------KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN ----------

Deze verkoop en koop is wat betreft de grond met opstallen geschied voor de prijs van VIJF EN VIJFTIGDUIZEND GULDEN (*f*55.000,--) en wat de gewassen betreft voor VIJF EN TWINTIGDUIZEND GULDEN (*f*25.000,--) derhalve in totaal voor de prijs van TACHTIGDUIZEND GULDEN (*f*80.000,--), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de stichting: [redacted] ----------

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten.----------

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende: ----------

----------BEDINGEN----------

----------kosten en belastingen ----------

----------Artikel 1 ----------

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper. --

----------Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat----------

----------Artikel 2 ----------

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die: ----------

a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging ook onderhevig is;----------
b. niet bezwaard is met beslagen en hypotheken of met inschrijvingen daarvan;----------
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hierna vermeld; ----------
d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden welke, voor zover aan verkoper bekend, hierna zullen worden vermeld;----------
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hierna vermeld.----------

2. Indien tussen de hiervoor vermelde en de werkelijke grootte van het verkochte verschil mocht zijn, kan noch verkoper noch koper daaraan rechten ontlenen.----------
3. De feitelijke levering van het verkochte vindt terstond na ondertekening van deze akte plaats, in de staat waarin het verkochte zich heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het ondertekenen van het koopcontract, behoudens normale slijtage. ----------

----------baten en lasten, risico----------
----------Artikel 3 ----------
Vanaf het tijdstip van feitelijke levering komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte. ---
----------titelbewijzen en bescheiden, aanspraken ----------
----------Artikel 4 ----------

1. De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.----------
2. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek draagt verkoper deze aanspraken, alsmede de rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelin-

gen overdraagbaar zijn, bij deze over aan de koper, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. ----------
Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. ----------
Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend. ----------

----------garanties van verkoper ----------

----------Artikel 5 ----------

Verkoper garandeert het navolgende:----------

a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;----------
b. het verkochte is thans geheel vrij van huur, pacht en andere aanspraken tot gebruik, ongevorderd, niet zonder recht of titel in gebruik bij derden, leeg en ontruimd behoudens de eventueel overgenomen roerende zaken; ----------
c. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan; ----------
d. verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd:----------
    1. dat aan verkoper per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd; ----------
    2. dat voor zover aan verkoper bekend in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig is;---------
    3. dat aan verkoper niet bekend is dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag; ----------
    4. dat aan verkoper betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor -) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend is: ----------
        1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet; ----------
        2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet; ----------

3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;----------
5. dat aan verkoper niet bekend is dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 en 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;----------
6. dat ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop - of lease-overeenkomst.----------

Verkoper verklaarde dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder d. gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.----------

----------bodemonderzoek----------

Verkoper heeft koper meegedeeld dat het verkochte op een bepaalde plaats verontreinigd is door een (niet meer aanwezige) lekkende olietank.----------

Koper verklaarde uitdrukkelijk een verder bodemonderzoek niet nodig te achten.----------

Elke vrijwaring wegens eventueel op en/of in de grond aanwezige verontreiniging wordt uitgesloten.----------

----------OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE----------
----------BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN----------

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt nog verwezen naar:----------

eerst gemelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:----------

"De comparanten verklaarden voorts dat bij gemelde akte van transport de dato acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig voor zoveel nodig is gevestigd de erfdienstbaarheid van weg en over de bestaande weg tussen de percelen gemeente Aalsmeer sectie C nummers 921 en 1574 enerzijds en 2432, 2433 en 2434 (destijds deel uitmakende van gemeld vervallen nummer 2015) anderzijds om te komen van en te gaan naar de Stommeerkade, zulks ten nutte en ten laste van gemelde percelen nummers 921, 1574, 2432, 2433 en 2434 over en weer en onder bepaling dat bedoelde weg een breedte heeft van drie en een halve meter en dat het onderhoud er van is voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende en lijdende erven."----------

Tevens wordt nog verwezen naar een akte, houdende wijziging erfdienstbaarheid, verleden op dertig november negentienhonderd vijf en zestig voor [redacted] destijds notaris te Aalsmeer, ingeschreven in het register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Re-

gisters te Amsterdam op één december negentienhonderd vijf en zestig in deel 4232 nummer 137, waarin woordelijk staat vermeld:----------
"dat het hierboven bedoelde pad over een lengte van honderd meter gemeten uit de spoorsloot (derhalve dat gedeelte van het pad, dat het verst van de Stommeerkade verwijderd is) met een halve meter zal worden versmald en derhalve in het vervolg drie meter breed zal zijn; ----------
dat aldus over deze lengte van honderd meter een strook ter breedte van een halve meter uit de erfdienstbaarheid wordt ontslagen, welke strook aan de noordoostelijke zijde van het pad ligt en deel uitmaakt van het voormelde perceel nummer 2433, eigendom van de comparant Siebeling; ----------
dat deze comparant deze strook van zijn eigendom in het vervolg zal mogen bebouwen en/of beplanten als ware de voormelde erfdienstbaarheid ten aanzien van dit gedeelte nimmer gevestigd; ----------
dat partijen uitdrukkelijk vaststellen, dat het pad over zijn verdere lengte de oorspronkelijk overeengekomen breedte van drie en een halve meter zal behouden en dat ook overigens de erfdienstbaarheid ongewijzigd gehandhaaft wordt."----------
Naar de tweede gemelde titel van aankomst waarin woordelijk staat vermeld:
"De comparanten verklaarden met betrekking tot een bestaande erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de Stommeerkade te verwijzen naar twee akten, beiden verleden voor notaris Meester K. Westerling voornoemd, respectievelijk op acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig en op dertig november negentienhonderd vijf en zestig, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore van Amsterdam op acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig in deel 3751 nummer 142 en op een december negentienhonderd vijf en zestig in deel 4232 nummer 137." ----------
----------ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE----------
----------OVEREENKOMSTEN ----------
Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Zowel verkoper als koper kan zich terzake van deze koop en levering thans niet meer op ontbinding beroepen. ----------
----------VOLMACHT ----------
Koper geeft volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notarissen Demenint & Evers te Haarlem om voor zover nodig te verschijnen bij en te doen verlijden een akte, waarbij jegens hem afstand wordt gedaan van hypotheekrechten voor zover deze tot heden nog mochten zijn ingeschre-

Kadaster

ven op het verkochte ten laste van de verkoper en daarbij deze afstand aan te nemen, alles met de macht van substitutie. ----------

----------WOONPLAATSKEUZE----------

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. ------

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. ----------

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Haarlem op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. ----------

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----------

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om zestien uur twee minuten. ----------

Volgt ondertekening.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted] notaris ter standplaats Haarlem, verklaart, dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 en 8a van die wet.

[redacted]

[redacted] notaris ter standplaats Haarlem verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	met 2 vervolgblad(en)

Amsterdam OZ4 18769/186
13 – 08 – 2003 09:00
[redacted] / 6373/ba/he

200308130001 19

2 volgbladen

Kadaster

Hyp. 4

6373/ba/he

ONTBINDING VENNOOTSCHAP

Heden, de twaalfde augustus---------- tweeduizend drie, verschenen voor mij, [redacted] notaris te Aalsmeer: -- [redacted] werkzaam ten kantore van mr [redacted], Notarissen, adres: Stommeerweg 35, 1431 ET Aalsmeer, geboren - te Amstelveen op zes en twintig oktober negentienhonderd acht en zestig;---------- ten deze handelende als gevolmachtigde van:---------- [redacted] wonende Sportlaan 35, 1431 HW Aalsmeer, -- geboren te Haarlem op zes januari negentienhonderd vijf en vijftig,---------- ongehuwd en niet gehuwd geweest, niet geregistreerd als partner in de zin - van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest,---- zich legitimerende door middel van zijn rijbewijs [redacted] - [redacted] wonende Geerland 70, 1433 --- JT Kudelstaart, geboren te Haarlem op zeven november negentienhonderd- een en vijftig, thans ongehuwd, niet geregistreerd als partner in de zin van - het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, zich --- legitimerende door middel van zijn Europese Identiteitskaart, nummer: ----- [redacted] ---------- [redacted] wonende Gozewijnstraat 12,---- 1433 JB Kudelstaart, geboren te Haarlem op drie en twintig maart ---------- negentienhonderd zeven en vijftig, thans ongehuwd, niet geregistreerd als-- partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig ---------- geregistreerd geweest, zich legitimerende door middel van haar rijbewijs,-- nummer: [redacted] ---------- [redacted] wonende Stommeerkade 53, 1431 EK---------- Aalsmeer, geboren te Haarlemmermeer op drie februari negentienhonderd --------- veertig, in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt, -------- gehuwd met mevrouw [redacted] zich legitimerende door middel van zijn paspoort, nummer: [redacted] ----------

INLEIDING.----------

De comparanten verklaarden:----------
dat sedert zeven juni negentienhonderd negentig tussen de comparant sub 2 als enige---- beherende vennoot en wijlen mevrouw [redacted] als enige---------- [redacted] de te Aalsmeer gevestigde commanditaire vennootschap --------- [redacted] heeft bestaan, met als doel de uitoefening van het---------- kwekersbedrijf en de handel in bloemen, zaden, planten en andere producten van--------- het kwekersbedrijf, alles in de ruimste zin van het woord; ----------
dat de bepalingen van deze vennootschap zijn neergelegd in een akte op vier en---------- twintig februari negentienhonderd een en zeventig verleden voor notaris [redacted] ----------
dat [redacted] voornoemd, op zeven juni tweeduizend te-------- Heemstede is overleden, waardoor de vennootschap op grond van artikel 12 van de------ vennootschapsbepalingen werd ontbonden; ----------
dat de comparant sub 2 op grond van artikel 14 van de vennootschapsbepalingen het ---- recht had om alle activa van het vennootschapsvermogen aan zich te doen toescheiden-- onder de verplichting om alle passiva voor zijn rekening te nemen en om de ----------

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18769/186 13-08-2003 09:00

Aantekeningen:

rechtverkrijgenden van de overledene het bedrag waartoe deze gerechtigd was uit te keren;
dat tussen partijen volledig is afgerekend doch dat de registergoederen juridisch nog moeten worden toegedeeld aan de comparant sub 2;
dat de comparanten in verband met het vorenstaande thans tot verdeling en levering van de tot het vennootschapsvermogen behorende registergoederen willen overgaan.

OVEREENKOMST TOT VERDELING.

De comparanten verklaarden een overeenkomst tot verdeling te hebben gesloten, ter uitvoering waarvan wordt toegedeeld aan de comparant sub 2:
- het woonhuis met kas/bedrijfsruimte, ketelhuis, tuin en grond, staande en gelegen aan de Stommeerkade 53 te Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 5293, groot een hectare tien are vijf en negentig centiare.

LEVERING.

Ter uitvoering van de verdeling verklaarden de comparanten:
in eigendom te leveren aan de comparant sub 2 het aan hem toegedeelde, hiervoor omschreven registergoed, welk registergoed de comparant sub 2 verklaarde in eigendom aan te nemen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Voormeld registergoed, afkomstig van de vervallen percelen nummers 1855 en 2423 derzelfde kadastrale gemeente en sectie, [redacted] voormeld, met de comparant sub 2 als enige beherende vennoot en wijlen mevrouw [redacted] als enige commanditaire vennoot in eigendom verkregen door de overschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twaalf december negentienhonderd negentig in deel 10304 nummer 31, van een afschrift van een akte scheiding vennootschapsvermogen en toetreding vennote op zeven december daarna verleden voor notaris mr E.J.J. Hiel te Aalsmeer, welke akte afstand bevat van elk eventueel recht om de ontbinding of vernietiging van de inbreng te vorderen.

De comparanten verklaarden met betrekking tot voormelde eigendomsverkrijging voorts:
dat [redacted] voornoemd, hierna ook te noemen: de erflaatster, laatst wonende Mercuriusstraat 36, 1431 XD Aalsmeer, geboren te Haarlemmermeer op tien mei negentienhonderd elf, vervolgens zonder na het overlijden van de erflater te zijn gehuwd geweest, een geregistreerd partnerschap daaronder begrepen, is overleden te Heemstede op zeven juni tweeduizend;
dat de erflaatster is overleden zonder legitimarissen achter te laten;
dat de erflaatster niet anders over haar nalatenschap heeft beschikt dan bij testament op tien augustus negentienhonderd acht en negentig verleden voor mij, notaris, bij welk testament de erflaatster de comparant sub 2 heeft benoemd tot erfgenaam van haar nalatenschap voor een/duizendste gedeelte en haar schoonzuster, [redacted] voor negenhonderd negen en negentig/duizendste gedeelte;
dat mevrouw [redacted] voornoemd, laatst wonende Sportlaan 35, 1431 HW Aalsmeer, geboren te Haarlemmermeer op twintig september negentienhonderd drie en twintig is overleden te Aalsmeer op vier en twintig december tweeduizend;
dat mevrouw [redacted] voornoemd, in eerste echt gehuwd is geweest met de heer [redacted] welk huwelijk door het overlijden van laatstgenoemde is ontbonden, waarna mevrouw [redacted] voornoemd, niet weder is gehuwd nog een partnerschap is aangegaan in de zin van het geregistreerd partnerschap;

dat uit voormeld huwelijk zijn geboren en in leven drie kinderen, te weten de----------
volmachtgevers van de comparant sub 1; ----------
dat mevrouw [redacted] voornoemd, bij haar testament op zes februari----------
negentienhonderd drie en zeventig verleden voor [redacted] destijds notaris---------
te Aalsmeer, over haar nalatenschap heeft beschikt, welk testament geen effect----------
sorteert, zodat zij mitsdien krachtens de wet als haar enige erfgenamen heeft----------
achtergelaten haar hiervoor genoemde kinderen, ieder voor een/derde gedeelte----------
van haar nalatenschap; ----------
dat krachtens het vorenstaande de comparanten tezamen de enige gerechtigden ----------
zijn tot voormelde onroerende zaak en bevoegd daarover te beschikken. ----------
HYPOTHECAIRE BEZWAARDHEID ----------
Voormelde onroerende zaak is niet anders bezwaard dan met: ----------
een eerste hypotheek in hoofdsom groot tweehonderd dertienduizend----------
tweehonderd zes en zeventig euro (€ 213.276,00) ten behoeve van de naamloze----------
vennootschap: [redacted] gevestigd te Amsterdam en de coöperatie: ----
[redacted] gevestigd te Aalsmeer, waarvan blijkt uit-----
een akte van hypotheekverlening op een februari negentienhonderd tachtig verleden -----
voor [redacted] voornoemd, ingeschreven in voormelde openbare registers van---------
voormelde Dienst op vier februari daarna in deel 4296 nummer 68; ----------
een tweede hypotheek in hoofdsom groot drie en twintigduizend vijfhonderd zes en -----
negentig euro (€ 23.596,00) ten behoeve van de [redacted] en de----------
[redacted] beide voornoemd, waarvan blijkt uit een -----
akte van hypotheekverlening op drie en twintig december negentienhonderd twee en ----
tachtig verleden voor [redacted] voornoemd, ingeschreven in voormelde openbare ----
registers van voormelde Dienst op vier en twintig december daarna in deel 4900----------
nummer 84.----------
OVERIGE BEPALINGEN.----------
De comparanten verklaarden dat met betrekking tot bovenstaande verdeling en ----------
leveringen voorts het volgende zal gelden: ----------
1. de deelgenoten staan er voor in dat zij bevoegd zijn de verdeling en de leveringen tot-
stand te brengen en dat voormelde registergoederen vrij zijn van hypotheken en ----------
beslagen of inschrijvingen daarvan, anders dan hiervoor vermeld; ----------
2. de verdeling is voltooid en de deelgenoten hebben volledig afgerekend terzake van ---
de tussen hen bestaan hebbende vennootschap onder firma, zodat zij elkaar te dezer -----
zake kwijting en décharge verlenen; ----------
3. de voortzettende vennootschap ten laste waarvan alle tot het vennootschapsvermogen
behorende passiva zijn gebracht, zal de volmachtgevers van de comparant sub 1 ----------
volledig vrijwaren voor zijn aansprakelijkheid te dezer zake, evenals voor----------
verbintenissen welke na zijn uittreden zijn ontstaan. Elke verdere vrijwaring wordt-------
tussen partijen uitgesloten. ----------
4. De deelgenoten doen over en weer afstand van de eventuele bevoegdheid om wegens
het niet nakomen van hun verplichtingen de ontbinding of vernietiging van de verdeling
te vorderen. Iedere deelgenoot aanvaardt de verdeling te zijnen bate of schade.----------
5. De kosten van deze akte en de kadastrale rechten komen ten laste van de comparant--
sub 2.----------
6. De levering van voormelde registergoederen geschiedt met alle aan de eigendom------
verbonden rechten en verplichtingen. ----------
OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE----------
VERPLICHTINGEN EN OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.----------

Aantekeningen:

Met betrekking tot gevestigde erfdienstbaarheden het registergoed betreffende wordt----
verwezen naar een akte op zeven maart negentienhonderd vier en negentig----------
verleden voor [redacted] voornoemd, ingeschreven in voormelde openbare registers --
van voormelde Dienst op acht maart daarna in deel 12010 nummer 30, waarin ----------
voorkomt, woordelijk luidende:----------

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID ----------

" *Nog verklaarden de comparanten ten nutte en ten laste van het bij deze akte ------*
verkochte en het bij de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het -------
perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 2423 als ---------
heersende en dienende erven over en weer te vestigen en aan te nemen de---------
erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande, voor de eigenaar van het---------
dienende erf minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar de openbare -
weg (Stommeerkade), zulks onder de volgende bepalingen: ----------
1. Het tracé waarover de erfdienstbaarheid van weg dient te worden uitgeoefend is deels gelegen op de ongeveer noord-oostelijke kadastrale grens van voormeld-perceel nummer 1855 en deels op de ongeveer noord-oostelijke grens van het bij deze verkochte gedeelte van het perceel nummer 2423 gerekend vanaf de ---------
ongeveer zuid-oostelijke grens van het verkochte gedeelte van voormeld perceel -
nummer 2423 richting de Stommeerkade.----------
2. de weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen -------
worden bebouwd of beplant, niet als parkeerplaats worden gebruikt en daarop---
zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal----
kunnen belemmeren of bezwaren;----------
3. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om te voet, danwel met de---------
(brom)fiets of motorvoertuig over gemelde strook grond te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade). ----------
4. Het onderhoud van voormelde strook grond waarover de erfdienstbaarheid ---
van weg dient te worden uitgeoefend komt voor rekening van de eigenaren van---
beide erven, naar evenredigheid van het gebruik.----------

OMSCHRIJVING RECHTEN EN PLICHTEN VOORVLOEIENDE UIT ---------
ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE WETGEVING. ----------

Met betrekking tot een krachtens de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd zakelijk recht wordt verwezen naar een akte vestiging zakelijk recht op twee april----------
negentienhonderd zes en tachtig verleden voor notaris Hiel, voornoemd, bij afschrift ----
overgeschreven in voormelde openbare registers van voormelde Dienst op drie april-----
daarna in deel 8248 nummer 66, waarbij ten behoeve van de gemeente Aalsmeer en ten-
laste van voormeld perceel werd gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en --------
instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een--------
strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer.----------

OVERDRACHTSBELASTING. ----------

De comparanten verklaarden voorts dat de toedeling van de hiervoor omschreven --------
registergoederen aan de comparant sub 2 is vrijgesteld van overdrachtsbelasting op ------
grond van artikel 15 lid 1 letter f van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.----------

VOLMACHTEN----------

Van voormelde volmachten blijkt uit drie onderhandse akten, welke aan deze akte -------
zullen worden gehecht.----------

WOONPLAATSKEUZE. ----------

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.----------

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte ---- vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de- akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op-- volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de---- inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. Deze ---- akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de ---------- verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur en acht minuten. -- (Volgt ondertekening)----------

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, mr Carel Albert Boswijk, notaris te Aalsmeer, verklaart, dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted] notaris te Aalsmeer, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18769/186 13-08-2003 09:00

Aantekeningen:

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 13-08-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18769 num
Naam bewaarder: [redacted]

Kantoor: Amsterdam OZ4 19027/22

Tijdstip van aanbieding: 07-09-2004 09:00

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

[redacted]

met 0 vervolgblad(en)

2004090700274 7

0 volgbladen

Kadaster

Hyp. 4

7612/bah

EINDE RECHT VAN OPSTAL

Heden de zesde september ----------
tweeduizend vier, verschenen voor mij, [redacted] hierna te --
noemen: notaris, als waarnemer van mr Cornelis Bastiaan Bakker, notaris te Aalsmeer: -
1.a. [redacted] geboren te Aalsmeer op twaalf mei ----------
negentienhonderd vijf en vijftig, zich legitimerende door middel van zijn----------
paspoort, nummer: [redacted] ----------
1.b. [redacted] geboren te Aalsmeer op ------
vijftien november negentienhonderd acht en vijftig, zich legitimerende door -------
middel van haar paspoort, nummer: [redacted] ----------
in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt, gehuwde-------
echtgenoten, beiden wonende Linnaeuslaan 48, 1431 JW Aalsmeer; ----------
hierna tezamen te noemen: de eigenaar;----------
2. [redacted] voornoemd, thans handelende als enige bestuurder-----
van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap--
met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] gevestigd te Aalsmeer,
adres: Stommeerkade 61 A, 1431 EL Aalsmeer; ----------
[redacted] hierna te noemen: de opstaller.----------

Overwegingen vooraf ----------
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat bij akte uitgifte in opstal op ----
dertig maart negentienhonderd vier en negentig verleden voor [redacted] ----------
voornoemd, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en --
de Openbare Registers van Amsterdam op een en dertig maart daarna in deel 12048 -----
nummer 27 ten behoeve van de opstaller, destijds genaamd [redacted] ----------
[redacted] en ten laste van de eigenaar, een recht van opstal is ----------
gevestigd op de navolgende onroerende zaak, te weten: ----------

Omschrijving onroerende zaak ----------
percelen grond met daarop aanwezige opstallen staande en gelegen achter----------
Stommeerkade 64 te Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C ----------
nummers ***4028***, groot drie en dertig are twee en dertig centiare en ***6111*** (afkomstig van -
het vervallen perceel nummer ***4655***) groot twee en negentig are vijf centiare. ----------

Bepalingen recht van opstal ----------
De uitgifte in recht van opstal heeft plaatsgevonden voor een tijdvak van tien----------
achtereenvolgende jaren, welk tijdvak is aangevangen op dertig maart----------
negentienhonderd vier en negentig en is geëindigd op een en dertig maart tweeduizend--
vier. ----------

Einde opstalrecht ----------
Het recht van opstal is geëindigd door het verloop van de tijd waarvoor het recht was----
gevestigd op welk tijdstip de opstaller de onroerende zaak heeft ontruimd. ----------

Vergoeding waarde opstallen ----------
De achtergebleven opstallen zijn in vervallen staat (slooprijp) en zijn blijkens een-------
aan deze akte gehecht taxatierapport gewaardeerd op nihil.----------

Volmacht inschrijving registers ----------
Elk van partijen geeft volmacht aan mij, notaris, om een afschrift van deze akte in te ----
schrijven in de openbare registers.----------

Aantekeningen:

Kosten ----------
De kosten van deze akte en de kosten van inschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van de opstaller. ----------
Woonplaatskeuze ----------
Voor de uitvoering van deze akte, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats------- gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.----------
Slot akte ----------
WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte ---- vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op-- volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de---- inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. Deze ---- akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de ---------- verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negen uur en tien minuten. ---
(Volgt ondertekening)----------

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, [redacted] als waarnemer van mr [redacted] notaris te Aalsmeer, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

[redacted]

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 07-09-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 19027 nummer 22.
Naam bewaarder: [redacted]

1

2008.0054/mg/ns

AKTE VAN LEVERING

Heden, dertien februari tweeduizend negen, verschenen voor mij, [redacted], hierna te noemen: notaris, als waarnemer van [redacted], notaris te Aalsmeer:

1. [redacted] wonende Stommeerkade 66, 1431 EL Aalsmeer, geboren te Rijnsaterwoude op twee maart negentienhonderd twee en twintig, weduwnaar van mevrouw Gerritje Jansen, thans ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, zich legitimerende door middel van zijn Nederlandse Identiteitskaart, nummer: [redacted], afgegeven te Aalsmeer op vier april tweeduizend zeven,
   hierna te noemen: de verkoper;
2. [redacted], werkzaam op het gemeentehuis te Aalsmeer, adres: Drie Kolommenplein 1, 1431 LA Aalsmeer, geboren te Naarden op tien mei negentienhonderd negen en zestig, zich legitimerende door middel van haar rijbewijs, nummer: [redacted], afgegeven te Almere op vier december tweeduizend zeven, ten deze de **GEMEENTE AALSMEER**, adres: Drie Kolommenplein 1, 1431 LA Aalsmeer, rechtsgeldig vertegenwoordigende krachtens de haar gelet op artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht door de Burgemeester van de gemeente Aalsmeer verstrekte volmacht, en handelende ter uitvoering van het besluit van de directie van de afdeling Bestuursondersteuning van de gemeente Aalsmeer van twaalf augustus tweeduizend acht, genomen op grond van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalsmeer van vijf februari tweeduizend acht tot mandaat.
   Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte de dato twee en twintig mei tweeduizend acht, welke is gehecht aan een akte van levering op twee en twintig juli tweeduizend acht verleden voor [redacted], voornoemd.
   De gemeente Aalsmeer, hierna te noemen: de koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

PREMISSE.

- Partijen hebben op dertig juli tweeduizend acht een koopovereenkomst gesloten inzake het hierna te vermelden registergoed.
- Blijkens voormelde koopovereenkomst bedroeg de koopprijs voor het verkochte vierhonderd zevenduizend euro (€ 407.000,00).
- Blijkens artikel 13 van voormelde koopovereenkomst had koper het recht om het verkochte te onderzoeken op verontreiniging.

- Indien uit het onderzoek zou blijken van een verontreiniging van het verkochte, waardoor ofwel de grond niet geschikt zou zijn voor het beoogde gebruik van het verkochte, te weten bedrijfsterrein ofwel de verontreiniging zou (kunnen) leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte dan wel het nemen van andere maatregelen, had koper het recht de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder tot schadevergoeding verplicht te zijn, te ontbinden, waarna partijen alsdan in onderhandeling zouden treden over een nieuw te sluiten koopovereenkomst.
- Koper heeft opdracht gegeven aan Geofox-Lexmond B.V. om het verkochte te onderzoeken op verontreiniging.
  De resultaten van dit onderzoek (een verkennend bodemonderzoek de dato vier en twintig juli tweeduizend acht en een nader onderzoek de dato elf september tweeduizend acht) zijn neergelegd in een rapport, waarvan een ieder van partijen een exemplaar heeft ontvangen en met de inhoud ervan bekend is.
- Blijkens dit onderzoek is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van het puinpad van het verkochte.
- Partijen zijn naar aanleiding van de geconstateerde verontreiniging nader met elkaar in onderhandeling gegaan en overeengekomen als volgt:
  1. De aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van het verkochte wordt behoudens het hierna bepaalde uitgesloten.
  2. Verkoper vergoedt aan koper een bedrag van negenduizend zevenhonderd zestig euro (€ 9.760,00) aan kosten van sanering, omdat koper als gevolg van de geconstateerde verontreiniging van het verkochte, zijn plannen om het verkochte te gebruiken als bedrijfsterrein, op grond van thans geldende wetgeving, niet kan of mag verwezenlijken, anders dan door het maken van gemelde saneringskosten.
  3. Voormelde saneringskosten komen in mindering op de oorspronkelijke koopprijs van het verkochte, zodat de koopprijs voor het verkochte driehonderd zeven en negentigduizend tweehonderd veertig euro (€ 397.240,00) wordt.

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED.

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van verkoop en koop, verkocht en levert op grond daarvan in eigendom aan koper, die heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:
- een perceel grond gelegen achter Stommeerkade 66, 1431 EL Aalsmeer,
- uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte, ter grootte van
- ongeveer vier en zeventig are van het perceel kadastraal bekend gemeente
- Aalsmeer sectie C nummer 6166, welk gedeelte schetsmatig met schuine
- arcering is aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening,

hierna te noemen: het verkochte.

VERKRIJGING DOOR VERKOPER.

Het verkochte, afkomstig van het vervallen perceel nummer 934 van dezelfde kadastrale gemeente en sectie, is door verkoper in eigendom verkregen door de overschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien oktober negentienhonderd negen en vijftig in deel 3943 nummer 130 van een afschrift van een koopakte op dezelfde dag verleden voor [redacted], destijds notaris te Aalsmeer, welke akte kwijting voor de koopsom bevat en afstand van het recht om eventueel op grond van de destijds geldende artikelen 1302 en volgende van het Burgerlijk Wetboek de ontbinding van de verkoop en koop te vorderen.
De comparant sub 1 verklaarde met betrekking tot voormelde eigendomsverkrijging voorts:

- dat hij ten tijde van voormelde verkrijging in algehele gemeenschap van goederen in voor beiden eerste echt was gehuwd met mevrouw Gerritje Jansen;
- [redacted], voornoemd, hierna ook te noemen: de erflaatster, geboren te Hillegom op dertien december negentienhonderd zes en twintig, is overleden te Heemstede op elf oktober negentienhonderd negen en tachtig;
- dat uit voormeld huwelijk zijn geboren drie kinderen;
- dat de erflaatster niet anders over haar nalatenschap heeft beschikt dan bij testament op elf juli negentienhonderd negen en zestig verleden voor [redacted], voornoemd, bij welk testament de erflaatster een ouderlijke boedelverdeling als bedoeld in het destijds geldende artikel 4:1167 Burgerlijk Wetboek tot stand heeft gebracht, waarbij zij alle baten van haar nalatenschap heeft toegedeeld aan haar echtgenoot;
- dat hij comparant ten gevolge van zijn verkrijging en voormeld testament van de erflaatster de enige gerechtigde is tot het verkochte en bevoegd daarover te beschikken.

KOOPSOM.
De koopsom bedraagt driehonderd zeven en negentigduizend tweehonderd veertig euro (€ 397.240,00), welke koopsom door koper is voldaan door storting op een rekening [redacted] notarissen, derdengelden. Verkoper verleent koper bij deze kwitantie.
KOSTEN.
De kosten van overdracht waaronder begrepen het kadastraal recht en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper.
Wegens de levering is geen omzetbelasting op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968 verschuldigd.
De verkrijger (de gemeente Aalsmeer) verklaarde terzake van de levering beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
ALGEMENE BEPALINGEN.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1.

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

Artikel 2.

Verkoper is verplicht koper het recht van eigendom te leveren dat:

a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
c. niet bezwaard is met bijzondere verplichtingen, kwalitatieve verplichtingen en/of beperkte rechten, anders dan hierna vermeld.

Artikel 3.

Verschil tussen de opgegeven grootte en de werkelijke grootte van het verkochte zal, behoudens het recht op verrekening als hierna omschreven, aan geen van partijen enig recht verlenen.

Over - of ondermaat van het verkochte zal, indien deze meer bedraagt dan tien centiare, tussen partijen worden verrekend tegen een prijs van vijf en vijftig euro (€ 55,00) per centiare grond.

Verrekening dient plaats te vinden binnen twee weken na ontvangst van het bericht van uitmeting (na uitkomst van de kadastrale uitmeting).

Artikel 4.

Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar vanaf voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Artikel 5.

Het verkochte wordt op heden leeg en ontruimd, vrij van huur - , pacht - of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming door derden aan koper afgeleverd. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt koper het risico van het verkochte.

Artikel 6.

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

Artikel 7.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Artikel 8.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op deze ontbindende voorwaarden beroepen.

Artikel 9.
Verkoper en koper geven volmacht aan de op het kantoor van Boswijk & Van Gaalen, notarissen, werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.
Artikel 10.
Indien als gevolg van onjuiste of onvolledige omschrijving van het verkochte in deze akte zou blijken dat rectificatie nodig is, zijn partijen gehouden daaraan mede te werken. Zij verlenen voor dat geval volmacht aan de op het kantoor van Boswijk & Van Gaalen, notarissen, werkzame personen om zodanige rectificatie tot stand te brengen bij nadere notariële akte.
Artikel 11.
Koper is bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het verkochte. Het risico dat nog andere asbesthoudende materialen in het verkochte aanwezig zijn dan die welke thans aan koper bekend zijn, is voor rekening van koper.
Artikel 12
Verkoper verbindt zich jegens koper geen bezwaar te zullen (laten) maken tegen de ontwikkeling van bestemmingsplannen en het verlenen van bouw - en aanlegvergunningen ter plaatse van het verkochte, alsmede zich te zullen onthouden van handelingen die de uitvoering van voormelde bestemmingsplannen kunnen verhinderen en of vertragen, zulks op straffe van een aan koper door het enkele feit van de niet-nakoming te verbeuren dadelijk opeisbare boete van vijf en veertigduizend euro (€ 45.000,00) voor elke keer dat verkoper voormelde verplichtingen niet nakomt.

GARANTIES VERKOPER.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. van overheidswege (ondermeer krachtens de Woningwet) of door nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
3. aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
   - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
   - tot beschermd stads - of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
   - door de gemeente of provincie als beschermd stads - of dorpsgezicht;
4. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van

vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;

5. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
6. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat sedert het sluiten van de koopovereenkomst ten aanzien van de hiervoor vermelde garanties zich een verandering heeft voorgedaan.

OMSCHRIJVING RECHTEN EN PLICHTEN VOORVLOEIENDE UIT ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE WETGEVING.

Met betrekking tot een krachtens de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd zakelijk recht wordt verwezen naar een akte vestiging zakelijk recht op twee april negentienhonderd zes en tachtig verleden voor [redacted], destijds notaris te Aalsmeer, bij afschrift overgeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van voormelde Dienst op drie april daarna in deel 8248 nummer 66, waarbij ten behoeve van de gemeente Aalsmeer en ten laste van voormeld perceel nummer 6166 werd gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte van voormeld perceel nummer 6166.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat voormeld zakelijk recht geen betrekking heeft op het verkochte.

VERVALLENVERKLARING GEMEENTELIJK VOORKEURSRECHT.

De aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten is op grond van voormeld besluit van twaalf augustus tweeduizend acht van de gemeente Aalsmeer en de levering van het verkochte ten aanzien van het verkochte komen te vervallen.

WOONPLAATSKEUZE.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om veertien uur en twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted], als waarnemer van mr. [redacted] notaris te Aalsmeer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



De ondergetekende, [redacted] als waarnemer van [redacted] notaris te Aalsmeer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-02-2009 om 14:53 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56262 nummer 198.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7C7087230E66C3A51B7305912569F798 toebehoort aan Horstmanshof Brigitta Anastasia.
Naam bewaarder: [redacted]

1

AKTE VAN JURIDISCHE FUSIE

Heden, zeven en twintig december tweeduizend tien, verscheen voor mij, [redacted], notaris te Aalsmeer:
mevrouw [redacted], wonende Stommeerkade 46, 1431 EK Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op dertig april negentienhonderd acht en veertig, zich legitimerende door middel van haar rijbewijs, nummer: [redacted], afgegeven te Aalsmeer op dertig januari tweeduizend zeven, ten deze handelende als enige bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] gevestigd te Aalsmeer, adres: Stommeerkade 46, 1431 EK Aalsmeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: [redacted] handelende voormelde besloten vennootschap:

1. voor zich, hierna te noemen: **de verkrijgende vennootschap**;
2. als enige bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted], gevestigd te Aalsmeer, adres: Stommeerkade 46, 1431 EK Aalsmeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 34114935, hierna te noemen: **de verdwijnende vennootschap**.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vooraf:

I INLEIDING

De fuserende vennootschappen wensen met elkaar een juridische fusie aan te gaan overeenkomstig de bepalingen van titel 7 van boek 2 Burgerlijk Wetboek.

Rechtsgevolgen

Deze juridische fusie heeft de volgende rechtsgevolgen:

a. De verkrijgende vennootschap verkrijgt het gehele vermogen van de verdwijnende vennootschap onder algemene titel.
b. De verdwijnende vennootschap zal door de fusie ophouden te bestaan.
c. De verkrijgende vennootschap is enige aandeelhouder van de verdwijnende vennootschap zodat de verkrijgende vennootschap op grond van het bepaalde in artikel 2:311 lid 2 juncto artikel 2:333 lid 1 Burgerlijk Wetboek geen aandelen zal uitgeven aan de aandeelhouder van de verdwijnende vennootschap.
d. De eerste jaarrekening van de verkrijgende vennootschap na de fusie zal aansluiten op de laatste jaarrekening van de verdwijnende vennootschap.

Vereisten voor fusie

Aan het bepaalde in artikel 2:310 Burgerlijk Wetboek is voldaan aangezien:

a. De fuserende vennootschappen dezelfde rechtsvorm hebben;

b. De fuserende vennootschappen niet ontbonden zijn, niet in staat van faillissement verkeren en evenmin surseance van betaling hebben verkregen.

Voorstel tot fusie

De besturen van de fuserende vennootschappen hebben met inachtneming van het bepaalde in artikel 2:312 Burgerlijk Wetboek een voorstel tot juridische fusie opgesteld.

Aan de bij dit artikel gestelde vereisten is voldaan, zowel met betrekking tot de inhoud, de ondertekening, als de vermelding van de invloed van de fusie op de grootte van de goodwill en de uitkeerbare reserves van de verkrijgende vennootschap.

Het bepaalde in artikel 2:326 Burgerlijk Wetboek is op grond van het bepaalde in artikel 2:333 lid 1 Burgerlijk Wetboek op dit voorstel niet van toepassing.

Toelichting gevolgen fusie

Het bestuur van de verkrijgende vennootschap heeft een schriftelijke toelichting als bedoeld in artikel 2:313 lid 1 Burgerlijk Wetboek opgesteld.

Het bepaalde in artikel 2:327 Burgerlijk Wetboek is op grond van het bepaalde in artikel 2:333 lid 1 Burgerlijk Wetboek op deze toelichting niet van toepassing.

Het bestuur van de verdwijnende vennootschap is op grond van het bepaalde in artikel 2:313 lid 3 Burgerlijk Wetboek niet verplicht een schriftelijke toelichting op te stellen.

Jaarrekening of tussentijdse vermogensopstelling

De besturen van de fuserende vennootschappen hebben een jaarrekening of tussentijdse vermogensopstelling als bedoeld in artikel 2:313 lid 2 Burgerlijk Wetboek opgesteld.

Neerlegging

a. Het voorstel tot fusie is tezamen met de overige ingevolge de wet vereiste stukken neergelegd ten kantore van het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam op achttien november tweeduizend tien.
b. De toelichting op het voorstel tot fusie is tezamen met de overige ingevolge de wet vereiste stukken neergelegd ten kantore van de fuserende vennootschappen.
   Voormelde stukken zullen ten kantore van de verkrijgende vennootschap nog zes maanden na de fusie ter inzage blijven liggen voor de daartoe bestemde (rechts)personen.

Aankondiging fusie

De fuserende vennootschappen hebben op achttien november tweeduizend tien in het landelijk verspreid dagblad Trouw aangekondigd dat de ter inzage te leggen stukken zijn neergelegd, met opgave van het handelsregister waar zij liggen en de adressen van de fuserende vennootschappen waar zij ter inzage liggen.

Verzet

Geen schuldeiser van een fuserende vennootschap is in verzet gekomen als bedoeld in artikel 2:316 lid 2 Burgerlijk Wetboek tegen het voorstel tot fusie noch heeft enige schuldeiser verlangd zekerheid te stellen als bedoeld in artikel 2:316 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Tussentijdse wijziging

De besturen van de fuserende vennootschappen hebben verklaard dat er geen sprake is van belangrijke wijzigingen in de omstandigheden die de mededelingen in het voorstel tot fusie of de toelichting op het voorstel tot fusie hebben beïnvloed.

Besluitvorming

De algemene vergaderingen van aandeelhouders van de fuserende vennootschappen hebben conform het voorstel tot fusie op heden besloten tot fusie. Van deze vergaderingen zijn bij notariële akte notulen opgemaakt. Bedoelde akten van proces-verbaal zijn heden verleden voor mij, notaris.

II FUSIE

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens dat de fusie tussen de fuserende vennootschappen bij deze akte tot stand komt en van kracht wordt met ingang van de dag na heden, met ingang van welke dag de verdwijnende vennootschap ophoudt te bestaan en het vermogen van de verdwijnende vennootschap onder algemene titel overgaat op de verkrijgende vennootschap.

Sedert de aankondiging van de neerlegging van het voorstel tot fusie zijn minder dan zes maanden verstreken.

III REGISTERGOEDEREN

Tot de vermogensbestanddelen welke van de verdwijnende vennootschap zullen overgaan naar de verkrijgende vennootschap behoren de navolgende registergoederen:

1. een perceel grond met opstallen staande en gelegen nabij de Stommeerkade 46, 1431 EK Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummer **4180**, groot zeven en twintig are zestig centiare;
2. een perceel grond met opstallen staande en gelegen achter Stommeerkade 44, 1431 EK Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummer **4743**, groot zeventien are vijf centiare;
3. een perceel grond met opstallen staande en gelegen achter Stommeerkade 46, 1431 EK Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummer **5804**, groot vier en twintig are vijftien centiare;
4. een onverdeeld een/derde aandeel in een perceel grond gelegen achter Stommeerkade 51, 1431 EK Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummer **6173**, groot vijf en tachtig are vijf en tachtig centiare.

IV VOORAFGAANDE VERKRIJGING REGISTERGOEDEREN

Voormelde registergoederen zijn door de verdwijnende vennootschap verkregen:

- voor wat betreft voormelde percelen, nummers **4180**, **4743** en **5804** door de inschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien april negentienhonderd negen en negentig in deel **15763** nummer **53** van een afschrift van een akte van inbreng op veertien april tevoren verleden voor [redacted], destijds notaris te Aalsmeer, welke akte de bepaling bevat dat iedere ontbindende voorwaarde tussen partijen wordt uitgesloten;
- voor wat betreft voormeld onverdeeld aandeel in voormeld perceel, nummer **6173** door de inschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op veertien augustus tweeduizend drie in deel **18770** nummer **53** van een afschrift van een akte van levering op twaalf augustus tevoren verleden [redacted] destijds notaris te Aalsmeer, welke akte kwijting voor de koopsom bevat, afstand van de mogelijkheid om op welke grond dan ook, speciaal die op grond van artikel 265 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, de ontbinding van de overeenkomsten van verkoop en koop en levering te vorderen en de verklaring dat alle tussen partijen overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt.

V OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Met betrekking tot een gevestigde erfdienstbaarheid voormeld perceel nummer **5804** betreffende wordt verwezen naar voormelde akte van inbreng van veertien april negentienhonderd negen en negentig, waarin voorkomt, woordelijk luidende:

" **Vestiging erfdienstbaarheid van weg**

De comparanten verklaarden ter uitvoering van een daartoe gesloten overeenkomst ten nutte van het niet ingebrachte gedeelte van het perceel nummer 4179, met daarop het woonhuis Stommeerkade 47 als heersend erf en ten laste van het ingebrachte gedeelte van dat perceel als dienend erf te vestigen en aan te nemen de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade) uit te oefenen op de bestaande wijze, over de daartoe bestemde strook grond.
Terzake van voormelde erfdienstbaarheid is het volgende overeengekomen:
1. De erfdienstbaarheid van weg zal voor het dienend erf op de minst bezwarende wijze moeten worden uitgeoefend.
2. De kosten van onderhoud van de weg komen voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.
3. De strook grond op het dienend erf waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, noch worden gebruikt als bergplaats en daarop zal zich niets mogen bevinden,

dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren."

2. Met betrekking tot gevestigde erfdienstbaarheden voormeld perceel nummer **6173** betreffende wordt verwezen naar:

a. een akte van levering op zeven maart negentienhonderd vier en negentig verleden voor [redacted] destijds notaris te Aalsmeer, bij afschrift ingeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht maart daarna in deel **12010** nummer **30**, waarin voorkomt, woordelijk luidende:

" **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Nog verklaarden de comparanten ten nutte en ten laste van het bij deze akte verkochte en het bij de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 2423 als heersende en dienende erven over en weer te vestigen en aan te nemen de erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande, voor de eigenaar van het dienende erf minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade), zulks onder de volgende bepalingen:

1. Het tracé waarover de erfdienstbaarheid van weg dient te worden uitgeoefend is deels gelegen op de ongeveer noord-oostelijke kadastrale grens van voormeld perceel nummer 1855 en deels op de ongeveer noord-oostelijke grens van het bij deze verkochte gedeelte van het perceel nummer 2423 gerekend vanaf de ongeveer zuid-oostelijke grens van het verkochte gedeelte van voormeld perceel nummer 2423 richting de Stommeerkade.

2. De weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, niet als parkeerplaats worden gebruikt en daarop zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal kunnen belemmeren of bezwaren;

3. De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om te voet, danwel met de (brom)fiets of motorvoertuig over gemelde strook grond te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade).

4. Het onderhoud van voormelde strook grond waarover de erfdienstbaarheid van weg dient te worden uitgeoefend komt voor rekening van de eigenaren van beide erven, naar evenredigheid van het gebruik.";

b. voormelde akte van levering van twaalf augustus tweeduizend drie, waarin voorkomt, woordelijk luidende:

" **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

De comparanten verklaarden ter uitvoering van een gesloten overeenkomst te vestigen en aan te nemen ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van het aan verkoper in eigendom resterende gedeelte van voormeld perceel, nummer 5293 als dienend erf

de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Stommeerkade.
Met betrekking tot voormelde erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:
1. De weg waarover de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend, zal door de eigenaar en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor vrachtwagens, autovoertuigen, landbouwmachines, graafwerktuigen, motoren, rijwielen en alle andere zowel motorische als niet motorische vervoermiddelen in de ruimste zin van het woord.
Voorbedoelde weg zal niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van zowel het heersende als het dienende erf mogen worden verlegd. Voorts zullen de eigenaar en bevoegde gebruikers van het dienende erf zelf ook van de weg, gebruik kunnen blijven maken.
2. De erfdienstbaarheid zal door het heersende erf moeten worden uitgeoefend op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze.
3. De weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, noch worden gebruikt als parkeerplaats en daarop zal zich niets mogen bevinden, dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren.
4. De kosten van onderhoud van de weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zijn voor rekening van het heersend erf."

VI VOORKEURSRECHT TOT KOOP

Voor een aan de eigenaar van voormeld perceel nummer **6173** verleend voorkeursrecht tot koop wordt verwezen naar voormelde akte van levering van twaalf augustus tweeduizend drie, waarin voorkomt, woordelijk luidende:

" **VOORKEURSRECHT TOT KOOP**

Voorts verklaarde verkoper het recht toe te kennen aan koper om het registergoed:
a. de niet verkochte kas ter grootte van ongeveer vijf are met onder- en bijbehorende grond ter grootte van ongeveer acht are;
b. de woning Stommeerkade 53 met resterende grond,
bij voorkeur te kopen en in eigendom te verwerven wanneer de verkoper te eniger tijd tot vervreemding daarvan wenst over te gaan, welk voorkeursrecht tot koop de koper verklaarde aan te nemen.
Partijen verklaarden terzake van voormeld voorkeursrecht het volgende te zijn overeengekomen:
1. Wanneer de verkoper voormeld registergoed wil verkopen of onder andere titel wil vervreemden, is hij verplicht de koper daarvan in kennis te stellen bij aangetekende brief.

De koper zal vervolgens, gedurende vier weken na de ter postbezorging van deze brief kunnen verklaren dat hij van het recht tot koop gebruik maakt. Wanneer de koper verklaart van dit recht geen gebruik te maken of wanneer de genoemde termijn verstrijkt zonder dat de koper zich verklaart, is voormeld recht vervallen.
2. Bij gebruikmaking van het recht door de koper zoals hiervoor is bepaald, zal de koopsom voor registergoed a bedragen negentienduizend acht en vijftig euro en zeven en zeventig eurocent (€ 19.058,77).
De koopsom voor registergoed b zal worden vastgesteld door partijen in onderling overleg en indien binnen veertien dagen na gebruikmaking van het recht als voormeld partijen hieromtrent geen overeenstemming hebben bereikt door drie deskundigen, te benoemen door ieder van partijen één en door de twee aldus benoemden tezamen de derde.
Wanneer na het verstrijken van een maand nadat van voormeld recht gebruik is gemaakt de drie deskundigen niet benoemd zijn, zal ieder van partijen de benoeming van de drie deskundigen kunnen verzoeken aan de Kantonrechter te Amsterdam.
Indien minstens twee van de deskundigen dezelfde prijs vaststellen zal dit bedrag en indien alle drie deskundigen van mening verschillen zal het gemiddelde van de drie bedragen als koopsom gelden.
3. Wat betreft registergoed b geldt dat nadat de drie deskundigen de koopsom hebben vastgesteld en daarvan hebben kennisgegeven aan beide partijen ieder van partijen gerechtigd is om gedurende tien dagen aan de wederpartij te verklaren bij aangetekende brief, dat hij zich terugtrekt.
Wanneer de koper zich terugtrekt, is zijn recht voor het vervolg vervallen.
Wanneer de verkoper zich terugtrekt zal deze gedurende een termijn van zes maanden gerechtigd zijn het registergoed aan een derde te verkopen en in eigendom over te dragen doch uitsluitend voor een hogere koopsom dan door de deskundigen is vastgesteld en na de koper in de gelegenheid te hebben gesteld ook voor deze hogere prijs het registergoed te kopen.
Indien de gestelde termijn verstrijkt zonder dat een verkoop tegen hogere prijs tot stand is gekomen zal alsnog de door de deskundigen vastgestelde prijs tussen partijen bindend zijn.
Indien de verkoper zich terugtrekt, zal de verkoper bevoegd zijn daarbij tevens te verklaren dat hij van zijn voornemen om het registergoed te verkopen afziet, in welk geval alle bij deze vastgestelde bepalingen opnieuw zullen gelden.
4. Nadat de koopsom voor registergoed b door de deskundigen is vastgesteld en geen van partijen zich heeft teruggetrokken, of - na aanvankelijke terugtrekking van de verkoper zonder verklaring van de verkoop af te zien - het in de derde en vierde zin van bepaling 3 bedoelde geval zich heeft voorgedaan, alsook in geval van registergoed a zal ieder van partijen gerechtigd zijn te vorderen, dat de akte van levering wordt verleden voor een notaris ter keuze van de koper (of - indien de koper in gebreke blijft een notaris aan te wijzen – [redacted], notarissen te

Aalsmeer of hun waarnemer). In de akte van levering zullen alle voor koopovereenkomsten van registergoederen gebruikelijke bepalingen opgenomen worden.
De verschuldigde koopsom zal bij het verlijden van de akte van levering voldaan moeten worden. De kosten van de akte van levering en de daaraan verbonden rechten komen voor rekening van de koper. De kosten van de deskundigen en die van hun eventuele benoeming komen voor rekening van ieder van partijen voor de helft, behalve indien geen koopovereenkomst tussen partijen tot stand komt als gevolg van terugtrekken, in welk geval deze kosten geheel voor rekening komen van degene die zich heeft teruggetrokken.
5. Het is de verkoper verboden het registergoed in strijd met het hierboven toegekende recht geheel of gedeeltelijk te vervreemden (afstand in zakelijk recht van gebruik of genot daaronder begrepen). Bij overtreding hiervan alsmede wanneer een van partijen in gebreke blijft mede te werken aan de sub 4 bedoelde akte van levering, zal de in overtreding of in gebreke zijnde partij - of indien de in overtreding of in gebreke zijnde partij uit meerdere personen bestaat, zullen deze allen als hoofdelijke debiteuren - een niet voor vermindering vatbare boete van vijftigduizend euro (€. 50.000,00) verbeuren aan de wederpartij, zulks onverminderd het recht voor de wederpartij om bij in gebreke blijven door de andere partij om mede te werken aan de sub 4 bedoelde akte van levering, nakoming te vorderen en behoudens het recht voor de wederpartij om van de andere partij vergoeding te eisen van de eventueel door hem geleden meerdere schade.
6. Het voorkeursrecht tot koop is aan de zijde van de koper niet overdraagbaar, zulks op verbeurte van een boete gelijk aan de waarde van het registergoed, vast te stellen door drie deskundigen te benoemen door de Kantonrechter te Amsterdam.
7. Het voorkeursrecht tot koop en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen gaan over op de rechtverkrijgenden onder algemene titel zowel van de verkoper als van de koper.
8. Van het hierboven toegekende recht zal geen gebruik gemaakt kunnen worden en al het daaromtrent hierboven bepaalde is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop van het registergoed, in geval van verkoop van het registergoed door een hypotheekhouder krachtens het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede in geval enige wettelijke bepaling toepassing van het kooprecht verhindert."

VII OMSCHRIJVING RECHTEN EN PLICHTEN VOORVLOEIENDE UIT ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE WETGEVING.

1. Voormelde percelen nummers **4180** en **5804** zijn bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer, welk recht werd gevestigd door de overschrijving in het register

hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zeventien december negentienhonderd zes en tachtig in deel **8540** nummer **36** van een afschrift van een akte vestiging zakelijk recht op zestien december tevoren verleden voor notaris Hiel, voornoemd.

2. Voormeld perceel nummer **6173** is bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer, welk recht werd gevestigd door de overschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op drie april negentienhonderd zes en tachtig in deel **8248** nummer **66** van een afschrift van een akte vestiging zakelijk op twee april tevoren verleden voor notaris Hiel, voornoemd.

VIII BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde ter zake van de verkrijging door de verkrijgende vennootschap van voormelde registergoederen beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onder h van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het betreft een verkrijging krachtens fusie.

IX AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte worden gehecht:

- een exemplaar van het voorstel tot fusie;
- een exemplaar van de toelichting op het voorstel tot fusie;
- een kopie van de aankondiging in het landelijk verspreid dagblad Trouw;
- kopieën van de verklaringen van het handelsregister met betrekking tot de ter inzage legging van het voorstel tot fusie en de overige te deponeren bescheiden;
- een kopie van de verklaring van de griffier van de rechtbank Amsterdam, waaruit blijkt dat geen schuldeiser van een fuserende vennootschap tegen het voorstel tot fusie in verzet is gekomen.

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris om twaalf uur en vijf en dertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, verklaart dat de vervreemding bij bovenstaande akte niet in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10-23 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-01-2011 om 14:41 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59409 nummer 88.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 92C869722BC74472C53B5130FE4E918A toebehoort aan Gaalen van Mathijs Alexander.
Naam [redacted]

1

AKTE VAN LEVERING

Heden, twintig mei tweeduizend elf, verschenen voor mij, [redacted], notaris te Aalsmeer:

1. [redacted], werkzaam op het kantoor van [redacted] notarissen, kantooradres: Stommeerweg 35, 1431 ET Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op twintig november negentienhonderd een en negentig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
   [redacted], wonende Zandvoorterweg 59, 2111 GS Aerdenhout, gemeente Bloemendaal, geboren te Amsterdam op negen februari negentienhonderd twee en zeventig, gehuwd, zich legitimerende door middel van zijn rijbewijs, nummer: [redacted], afgegeven te Bloemendaal op zeven en twintig juli tweeduizend vijf,
   die bij het geven van zijn volmacht handelde als enig bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] gevestigd te Zandvoort, adres: Van Baerlestraat 59 sous, 1071 AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel en Fabrieken onder nummer [redacted]
   [redacted]., hierna te noemen: "verkoper";
2. [redacted], werkzaam in de functie van senior beleidsmedewerker grondzaken/planeconomie afdeling Projecten bij de gemeente Aalsmeer en mede woonplaats kiezende op het gemeentehuis van Aalsmeer, adres: Drie Kolommenplein 1, 1431 LA Aalsmeer, geboren te Naarden op tien mei negentienhonderd negen en zestig, zich legitimerende door middel van haar rijbewijs, nummer: [redacted], afgegeven te Almere op vier december tweeduizend zeven,
   ten deze de **GEMEENTE AALSMEER**, adres: Drie Kolommenplein 1, 1431 LA Aalsmeer, rechtsgeldig vertegenwoordigende krachtens de haar door de Burgemeester van de gemeente Aalsmeer verstrekte volmacht,
   en handelende ter uitvoering van het besluit namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalsmeer van elf augustus tweeduizend tien.
   Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte de dato twee en twintig december tweeduizend negen, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht,
   de Gemeente Aalsmeer hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

1. Koop

Verkoper en koper hebben op zeventien augustus tweeduizend tien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het aan verkoper toebehorende aandeel in het hierna te omschrijven registergoed.
Op de gemeenschap welke omtrent dat registergoed omvat, is titel 7 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".
Verkoper en koper hebben nadien, mede naar aanleiding van de hierna te vermelden onderzoeken en rapporten, nadere afspraken gemaakt, welke mitsdien ook deel zijn gaan uitmaken van de koopovereenkomst, maar niet in het koopcontract zijn opgenomen.

Verkoper heeft verklaard:
- dat de gemeenschap is ontstaan door een gezamenlijke verkrijging krachtens koop, en niet een "bijzondere gemeenschap" is als bedoeld in afdeling 2 van gemelde titel 7 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- dat de verkoper met de andere deelgenoot (de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Kooij Beheer B.V.") geen overeenkomst heeft gesloten omtrent het gebruik en het beheer van het registergoed;
- dar er tussen de verkoper en zijn mededeelgenot geen vordering tot verdeling aanhangig is;
- dat de bevoegdheid om verdeling te vorderen, door de deelgenoten niet is uitgesloten;
- dat uit de rechtsverhouding tussen verkoper en zijn mededeelgenoot niet voortvloeit dat verkoper niet over zijn aandeel kan beschikken;
- dat verkoper aan de gemeenschap en zijn mededeelgenoot niets verschuldigd is.

2. Levering

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

3. Omschrijving registergoed.

het aan verkoper toebehorende twee/derde (2/3e) onverdeeld aandeel in:
een perceel grond, gelegen achter Stommeerkade 53, 1431 EK Aalsmeer (deel uitmakende van het "ontwikkelgebied Stommeerpolder" en van het "project Noordvork"), kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummer **6173**, groot vijf en tachtig are vijf en tachtig centiare,
op een gedeelte van welk perceel een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht rust ten behoeve van de koper, de gemeente Aalsmeer,

dat twee/derde aandeel hierna aan te duiden met "het verkochte" en het gehele perceel grond met "het perceel".

4. Koopprijs

De koopprijs van het verkochte is:
zeshonderd drie en twintigduizend tweehonderd een en zeventig euro (€ 623.271,00).

5. Omzetbelasting

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

6. Overdrachtsbelasting

Wegens de verkrijging van het verkochte is in principe overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
De koper/verkrijger (de gemeente Aalsmeer) verklaarde ter zake van de levering beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

7. Kwijting

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Boswijk & Van Gaalen Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract. Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

8. Voorgaande verkrijging

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op veertien augustus tweeduizend drie in deel 18770, nummer 53 van een afschrift van een akte van levering, op twaalf augustus tevoren verleden voor [redacted]

[redacted], destijds notaris te Aalsmeer, welke akte kwijting voor de koopsom bevat, afstand van de mogelijkheid om op welke grond dan ook, speciaal die op grond van artikel 265 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, de ontbinding van de overeenkomsten van verkoop en koop en levering te vorderen en de verklaring dat alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, thans zijn uitgewerkt.

9. Bepalingen koopovereenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, en die welke koper en verkoper nader zijn overeengekomen, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper (mede)eigendom van het perceel, die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
   d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen,

   een en ander voor zover in deze akte niet uitdrukkelijk anders is bepaald of voortvloeit uit de mede-eigendom.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het perceel dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het perceel zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het perceel zich bevond bij het tot stand komen van de koop, en onverminderd de rechten en verplichtingen van de mede-eigenaar.
3. Op het verkochte rust geen beperkt recht als bedoeld in artikel 3:177 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten mede aan koper ten goede, zijn de lasten mede voor zijn rekening en draagt hij mede het risico van het perceel.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het perceel betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

1. Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden.
2. De rechten welke voor verkoper voortvloeien uit het voorkeursrecht tot koop verleend bij gemelde akte de dato twaalf augustus tweeduizend drie, zijn niet in de

verkoop en deze overdracht begrepen, zodat die rechten alleen kunnen worden uitgeoefend door de verkoper en/of de mede-eigenaar van het perceel en de koper aan bedoeld voorkeursrecht tot koop enkel recht kan ontlenen.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Artikel 7

Mededeling aan mededeelgenoot.

Koper zal onverwijld na het verlijden van deze akte mededeling doen aan de mededeelgenoot van de verkrijging door koper van het aandeel van verkoper, als bedoeld in artikel 3:176 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

10. Aanvullende bepalingen

a. Verkoper heeft voor zijn rekening opdracht gegeven tot meerdere onderzoeken naar verontreiniging van het perceel. Deze opdrachten hebben geleid tot:
   1. Rapport "Verkennend bodemonderzoek R10-B244" - APS milieu bv - oktober tweeduizend tien;
   2. Rapport "Indicatief asbestonderzoek depot" - Grondslag bv (16.816 / veertien oktober tweeduizend tien, fase 1 / negen en twintig november tweeduizend tien - fase 1 & 2);
   3. Rapport “Evaluatie sanering asbestdepot” - Grondslag bv (16.816 - oktober tweeduizend tien);
   4. Brief Provincie Noord-Holland ‘opheffen dwangsom voor overtreding Wet bodembescherming’, kenmerk 2010-74728;
   5. Rapport bestrijdingsmiddelen R11-B015 = OCB, ONB en OPB – APS, januari tweeduizend elf;
   6. Rapport “Aanvullend bodemonderzoek R11 – B013” (olie) – APS milieu bv januari tweeduizend elf;
   7. Rapport “nader onderzoek asbest puinpad” – Grondslag bv (16.816, drie februari tweeduizend elf);
   8. Rapport “Visuele inspectie maaiveld R11-B068” – APS milieu bv februari tweeduizend elf (Asbest -onvolledig).

b. Voorts heeft koper nog voor zijn rekening opdracht gegeven tot de onderzoeken welke hebben geleid tot de hierna vermelde rapporten:
   9. Rapport “Asbestonderzoek” – Grondslag bv 16816, drie mei tweeduizend elf;
   10. Rapport “Verkennend Waterbodemonderzoek” – Grondslag bv 16816, drie mei tweeduizend elf.

c. Koper en verkoper verklaren beide, ieder voor zich, van de inhoud van de hiervoor vermelde rapporten en brief kennis te hebben genomen en in te stemmen met de inhoud van deze documenten.

d. Uit de conclusies en aanbevelingen van deze rapporten blijkt dat het perceel kan worden overgedragen en zonder milieukundige belemmering verder kan worden ontwikkeld.

e. Partijen zijn overeengekomen dat verkoper aan koper van de totale saneringskosten van het pad en de kosten van de onder b. vermelde onderzoeken ad zestien duizend vier honderd tachtig euro en vier en twintig eurocent (€ 16.480,24) twee/derde deel

vergoedt, zijnde een bedrag van tien duizend negen honderd zes en tachtig euro en drie en tachtig eurocent (€ 10.986,83). Dit bedrag is heden verrekend met de in artikel 4 genoemde koopprijs van het verkochte.

11. Garanties

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

12. Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

13. Bijzondere lasten en beperkingen

Ten aanzien van en met betrekking tot het perceel bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

I. een akte op zeven maart negentienhonderd vier en negentig verleden voor mr. E.J.J. Hiel, destijds notaris te Aalsmeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de openbare registers van voormelde Dienst op acht maart daarna in deel 12010 nummer 30, waarin voorkomt, woordelijk luidende:

" ***VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID***

Nog verklaarden de comparanten ten nutte en ten laste van het bij deze akte verkochte en het bij de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 2423 als heersende en dienende erven over en weer te vestigen en aan te nemen de erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande, voor de eigenaar van het dienende erf minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade), zulks onder de volgende bepalingen:

1. *Het tracé waarover de erfdienstbaarheid van weg dient te worden uitgeoefend is deels gelegen op de ongeveer noord-oostelijke kadastrale grens van voormeld perceel nummer 1855 en deels op de ongeveer noord-oostelijke grens van het bij deze verkochte gedeelte van het perceel nummer 2423 gerekend vanaf de ongeveer zuid-oostelijke grens van het verkochte gedeelte van voormeld perceel nummer 2423 richting de Stommeerkade.*
2. *De weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, niet als parkeerplaats worden gebruikt en daarop zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zal kunnen belemmeren of bezwaren;*
3. *De eigenaar van het heersend erf is bevoegd om te voet, danwel met de (brom)fiets of motorvoertuig over gemelde strook grond te komen van en te gaan naar de openbare weg (Stommeerkade).*
4. *Het onderhoud van voormelde strook grond waarover de erfdienstbaarheid van weg dient te worden uitgeoefend komt voor rekening van de eigenaren van beide erven, naar evenredigheid van het gebruik."*

II. voormelde akte van levering de dato twaalf augustus tweeduizend drie, waarin de [redacted] het perceel heeft geleverd aan verkoper en aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [redacted] en in welke akte het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

" ***VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID***

De comparanten verklaarden ter uitvoering van een gesloten overeenkomst te vestigen en aan te nemen ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van het aan verkoper in eigendom resterende gedeelte van voormeld perceel, nummer 5293 als dienend erf de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Stommeerkade.
Met betrekking tot voormelde erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

1. *De weg waarover de hiervoor gevestigde erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend, zal door de eigenaar en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor vrachtwagens, autovoertuigen, landbouwmachines, graafwerktuigen, motoren, rijwielen en alle andere zowel motorische als niet motorische vervoermiddelen in de ruimste zin van het woord.*
   Voorbedoelde weg zal niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van zowel het heersende als het dienende erf mogen worden verlegd. Voorts zullen de eigenaar en bevoegde gebruikers van het dienende erf zelf ook van de weg, gebruik kunnen blijven maken.
2. *De erfdienstbaarheid zal door het heersende erf moeten worden uitgeoefend op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze.*
3. *De weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, noch worden gebruikt als parkeerplaats en daarop zal zich niets mogen bevinden, dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren.*
4. *De kosten van onderhoud van de weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zijn voor rekening van het heersend erf.*" (enzovoorts);

III. een akte vestiging zakelijk recht op twee april negentienhonderd zes en tachtig verleden voor notaris Hiel, voornoemd, welke akte bij afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de openbare registers van voormelde Dienst op drie april daarna in deel 8248 nummer 66, waarbij ten behoeve van koper, de gemeente Aalsmeer en ten laste van voormeld perceel werd gevestigd een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer.

14. Aanvaarding door koper

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

15. Doorhaling hypothecaire inschrijvingen

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

16. Volmacht

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte.

17. Woonplaats

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Slot akte

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.
De verschenen personen hebben verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om elf uur en veertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, mr. Mathijs Alexander van Gaalen, notaris te Aalsmeer, verklaart, dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted] notaris te Aalsmeer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-05-2011 om 14:12 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59981 nummer 38.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 92C869722BC74472C53B5130FE4E918A toebehoort aan Gaalen van Mathijs Alexander.
Naam [redacted]

1

AKTE VAN VERDELING REGISTERGOED

Heden, een en dertig maart tweeduizend veertien, verschenen voor mij, mr. Mathijs Alexander van Gaalen, notaris te Aalsmeer:

- [redacted], wonende Ebro 53, 1423 AM Uithoorn, geboren te Aalsmeer op dertig november negentienhonderd vijf en zestig, ongehuwd en niet gehuwd geweest, niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap en niet als zodanig geregistreerd geweest, zich legitimerende door middel van zijn Nederlandse Identiteitskaart, nummer: [redacted], afgegeven te Uithoorn op vier en twintig oktober tweeduizend twaalf, hierna te noemen: **de vervreemder**;
- [redacted], wonende Stommeerkade 60, 1431 EL Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op twaalf augustus negentienhonderd zeven en vijftig, ongehuwd en niet gehuwd geweest, niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap en niet als zodanig geregistreerd geweest, zich legitimerende door middel van haar rijbewijs, nummer: [redacted] afgegeven te Aalsmeer op zes februari tweeduizend acht, hierna te noemen: **de verkrijger.**

De vervreemder en de verkrijger hierna tezamen te noemen: [redacted].
De comparanten verklaarden:

Inleiding

1. Blijkens na te melden eigendomsverkrijging bestaat er tussen de deelgenoten een gemeenschap ten aanzien van ondermeer het hierna te omschrijven registergoed.
2. De deelgenoten hebben een overeenkomst gesloten inzake de verdeling van het hierna te omschrijven registergoed.
   Zij wensen de overeenkomst van verdeling bij deze akte vast te leggen en de verdeling en de levering te doen plaatsvinden.

Omschrijving registergoed

Tot de hiervoor omschreven gemeenschap behoort onder meer het navolgende registergoed:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Stommeerkade 59, 1431 EL Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummers **6582**, groot vijftien are twee centiare en **5635**, groot twee are vijftien centiare, welke percelen zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Aalsmeer, hierna te noemen: **het registergoed.**

Verkrijging

Laatste titel

Het registergoed is door thans wijlen [redacted] verkregen door de overschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op negen juni negentienhonderd zeven en zestig in deel **4307** nummer **26** van een uittreksel van een akte ontbinding vennootschap op dezelfde dag verleden voor mr. K. Westerling, destijds notaris te Aalsmeer, welke akte kwijting en decharge bevat en afstand van eventuele rechten om op welke grond dan ook de ontbinding of de vernietiging van de scheiding te vorderen.

Vererving

Overlijden man

[redacted] voornoemd, hierna ook te noemen: **de overledene I**, laatst wonende Stommeerkade 59, 1431 EL Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op drie maart negentienhonderd dertig, is overleden te Aalsmeer op zeven en twintig maart tweeduizend negen.

Burgerlijke staat

De overledene I was ten tijde van zijn overlijden, in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt, gehuwd met [redacted], destijds wonende aan Stommeerkade 59, 1431 EL Aalsmeer, geboren te Loenen op tien juni negentienhonderd vier en dertig, welk huwelijk door zijn overlijden is ontbonden.

Afstammelingen

De overledene I heeft de deelgenoten achtergelaten als zijn enige kinderen.

Uiterste Wilsbeschikking

De overledene I heeft blijkens inlichtingen verstrekt door het Centraal Testamenten Register niet anders over zijn nalatenschap beschikt dan bij zijn testament op een en twintig april negentienhonderd zes en zestig verleden voor [redacted], destijds notaris te Haarlemmermeer.

Deze uiterste wil is door het overlijden van kracht geworden.

Bij gemelde uiterste wil zijn alle eerdere uiterste wilsbeschikkingen herroepen en heeft de overledene I een ouderlijke boedelverdeling als bedoeld in het destijds geldende artikel 4:1167 van het Burgerlijk Wetboek tot stand gebracht.

Vererving

De overledene I heeft mede gelet op voormelde uiterste wil als enige erfgenamen achtergelaten zijn echtgenote en zijn kinderen, ieder voor een/derde (1/3) gedeelte van zijn nalatenschap.

Zuivere aanvaarding

De erfgenamen hebben de nalatenschap zuiver aanvaard.

De zuivere aanvaarding blijkt uit drie onderhandse verklaringen van zuivere aanvaarding welke aan voormelde verklaring van erfrecht zijn gehecht.

Ontbonden huwelijksgemeenschap

De nalatenschap omvat, naast eventueel eigen vermogen van de overledene I, de helft van de door het overlijden ontbonden huwelijksgemeenschap.

Conclusie

De echtgenote van de overledene I was, op grond van de hiervoor vermelde ouderlijke boedelverdeling, mitsdien de enige gerechtigde tot voormeld registergoed en bevoegd daarover te beschikken.

Verklaring van erfrecht

Van voormelde vererving blijkt uit een verklaring van erfrecht op vijftien mei tweeduizend negen opgemaakt door mr. C.A. Boswijk, destijds notaris te Aalsmeer.

Overlijden

[redacted], voornoemd, hierna ook te noemen: **de overledene II**, laatst wonende Stommeerkade 59, 1431 EL Aalsmeer, geboren te Loenen op tien juni negentienhonderd vier en dertig, is vervolgens overleden te Aalsmeer op acht en twintig oktober tweeduizend dertien.

Burgerlijke staat

De overledene II was ten tijde van haar overlijden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap.

De overledene II is na haar huwelijk met de overledene I niet weder gehuwd

geweest, een geregistreerd partnerschap daaronder begrepen.

Afstammelingen

De overledene II heeft de deelgenoten achtergelaten als haar enige kinderen.

Uiterste Wilsbeschikking

De overledene II heeft blijkens inlichtingen verstrekt door het Centraal Testamenten Register niet anders over haar nalatenschap beschikt dan bij haar testament op een en twintig april negentienhonderd zes en zestig verleden voor notaris Den Hartog, voornoemd.

Bij gemelde uiterste wil zijn alle eerdere uiterste wilsbeschikkingen herroepen en heeft de overledene II geen wijziging gebracht in de vererving volgens de wet.

Vererving

De overledene II heeft derhalve als enige erfgenamen achtergelaten haar kinderen, ieder voor de helft van haar nalatenschap.

Zuivere aanvaarding

De erfgenamen hebben de nalatenschap zuiver aanvaard.

De zuivere aanvaarding blijkt uit twee onderhandse verklaringen inzake de aanvaarding van een nalatenschap welke aan laatstgenoemde verklaring van erfrecht zijn gehecht.

Conclusie

De deelgenoten zijn mitsdien tezamen gerechtigd tot voormeld registergoed en bevoegd daarover te beschikken.

Verklaring van erfrecht

Van voormelde vererving blijkt uit een verklaring van erfrecht op zeven en twintig november tweeduizend dertien, opgemaakt door mij, notaris.

Bezwaring

Het registergoed is niet belast met hypotheek of beslag of inschrijvingen daarvan.

Erfdienstbaarheden

Voor gevestigde erfdienstbaarheden het registergoed betreffende wordt verwezen naar een akte van levering op acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig verleden voor notaris Westerling, voornoemd, van welke akte een afschrift is overgeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op dezelfde dag in deel 3751 nummer 142, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

" *De comparanten verklaarden voorts:*
dat op de kadastrale grens tussen het eerdergemelde perceel, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 2015 enerzijds en de percelen kadastraal bekend alsvoren nummers 921 en 1574 anderzijds is gelegen een weg, waarvan gebruik wordt gemaakt om van deze percelen te komen van en te gaan naar de Stommeerkade en zij bij deze alsnog wensen vast te leggen,
dat deze percelen over en weer zijn bevoorrecht en belast met de erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande wijze te komen van en te gaan naar de Stommeerkade;
dat eerdergemelde percelen nummers 921 en 1574 in eigendom toebehoren aan de [redacted]*",*
gevestigd te Aalsmeer.
Mede verschenen voor mij, notaris, [redacted] *allen kweker en wonende te Aalsmeer, volgens hun verklaring ten deze handelende als enige vennoten van eerdergemelde vennootschap onder firma* [redacted]

[redacted] *die, met de comparanten sub 1 en 2 genoemd, verklaarden voorzover nodig eerdergemelde erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Stommeerkade over en weer ten nutte en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummers 2015, 921 en 1574 bij deze te vestigen onder bepaling dat deze weg een breedte heeft van drie en een halve meter en het onderhoud van deze weg voor gezamenlijke rekening is van de eigenaren van de heersende en lijdende erven.".*

Bij akte wijziging erfdienstbaarheid op dertig november negentienhonderd vijf en zestig verleden voor notaris Westerling, voornoemd, van welke akte een afschrift is overgeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op een december daarna in deel 4232 nummer 137, is voormelde erfdienstbaarheid als volgt gewijzigd, woordelijk luidende:

" dat de bedoelde erfdienstbaarheid is gevestigd ten nutte en ten laste van meer percelen dan de beide hierboven genoemde, door die andere percelen bij het gedeelte van het pad, waarop de hierna volgende overeenkomst betrekking heeft, niet betrokken zijn.
Hierna verklaarden de comparanten te zijn overeengekomen:
dat het hierboven bedoelde pad over een lengte van honderd meter, gemeten uit de spoorsloot (derhalve dat gedeelte van het pad, dat het verst van de Stommeerkade verwijderd is) met een halve meter zal worden versmald en derhalve in het vervolg drie meter breed zal zijn;
dat aldus over deze lengte van honderd meter een strook ter breedte van een halve meter uit de erfdienstbaarheid wordt ontslagen, welke strook aan de noordoostelijke zijde van het pad ligt en deel uitmaakt van het voormelde perceel nummer 2433, eigendom van de comparant Siebeling;
dat deze comparant deze strook van zijn eigendom in het vervolg zal mogen bebouwen en/of beplanten als ware de voormelde erfdienstbaarheid ten aanzien van dit gedeelte nimmer gevestigd;
dat partijen uitdrukkelijk vaststellen, dat het pad over zijn verdere lengte de oorspronkelijk overeengekomen breedte van drie en een halve meter zal behouden en dat ook overigens de erfdienstbaarheid ongewijzigd gehandhaafd wordt.".

Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot het registergoed geldt een exploitatieverordening als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Waarde

Het registergoed wordt in de verdeling betrokken voor een waarde van **tweehonderd veertigduizend euro (€ 240.000,00)**.

Verdeling

De deelgenoten gaan hierbij over tot verdeling van het registergoed en delen het registergoed met ingang van heden, deze datum hierna te noemen: **de overnamedatum**, toe aan de verkrijger onder de verplichting voor de verkrijger om wegens overbedeling aan de vervreemder te voldoen een bedrag in contanten groot eenhonderd twintigduizend euro (€ 120.000,00).

Levering

Ter uitvoering van de hiervoor vermelde overeenkomst van verdeling wordt het registergoed bij deze geleverd aan de verkrijger, die het registergoed aanvaardt.

Betaling

Het door de verkrijger aan de vervreemder verschuldigde bedrag is voldaan door storting op de kwaliteitsrekening (rekening derdengelden) van Signum Notariaat, te Aalsmeer. De vervreemder kwiteert de verkrijger voor die betaling.

Bepalingen

De verdeling en de op grond daarvan hiervoor plaats gevonden levering zijn geschied onder de tussen partijen overeengekomen bepalingen waaronder:

Artikel 1

Kosten en belastingen

De notariële kosten wegens de verdeling en de levering van het registergoed, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de ter zake van de verkrijging door de verkrijger van het registergoed eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de verkrijger.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. De vervreemder levert aan de verkrijger eigendom van het registergoed die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden dan wel andere beperkte rechten behoudens de in deze akte vermelde;
   d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het registergoed heeft op de overnamedatum plaatsgevonden.

Artikel 3

Baten en lasten, risico

Met ingang van de overnamedatum komen de baten aan de verkrijger ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het registergoed.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden

De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 3:187 Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover de vervreemder deze in zijn bezit had, aan de verkrijger afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken

De vervreemder levert bij deze aan de verkrijger, die aanvaardt, zijn gerechtigdheid tot die aanspraken die niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, die de vervreemder nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat de vervreemder tot enige vrijwaring gehouden is.

De verkrijger is thans bevoegd om de overdracht van de gerechtigdheid tot de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Slotverklaringen

De deelgenoten verklaren:

1. zij hebben hiermee het registergoed naar hun volkomen genoegen verdeeld;
2. zij hebben ieder het hen toekomende ontvangen;

3. zij verlenen elkaar met betrekking tot de verdeling van het registergoed over en weer kwijting en decharge;
4. zij doen afstand van het recht om op grond van enige bepaling van het Burgerlijk Wetboek de ontbinding of de vernietiging van deze verdeling te vorderen, waaronder mede begrepen afstand van het recht op vernietiging wegens dwaling omtrent de waarde van het registergoed, aangezien ieder van de deelgenoten de verdeling te zijnen bate of schade aanvaardt.

Overdrachtsbelasting

De verkrijger is in verband met het bepaalde in artikel 3 lid 1 letter b van de Wet op belastingen van rechtsverkeer ter zake van de verkrijging van het registergoed geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Woonplaats

De vervreemder en de verkrijger kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.
De verschenen personen hebben verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om dertien uur en dertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, verklaart, dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-03-2014 om 14:42 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 64150 nummer 13.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5DF90558F147467D6F349416EC4D1FF toebehoort aan Mathijs Alexander van Gaalen.
Naam [redacted]

1

AKTE VAN LEVERING

Heden, vijf en twintig januari tweeduizend achttien, verschenen voor mij, [redacted]n, notaris te Aalsmeer:

- [redacted] wonende Linnaeuslaan 48, 1431 JW Aalsmeer, geboren te Aalsmeer op twaalf mei negentienhonderd vijf en vijftig, zich legitimerende door middel van zijn paspoort, nummer: [redacted], afgegeven te Aalsmeer op acht april tweeduizend twee, te dezen handelende als enige bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted] gevestigd te Aalsmeer, adres: Stommeerkade 61-A, 1431 EL Aalsmeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: [redacted], hierna te noemen: "verkoper";
- [redacted], werkzaam op het kantoor van mr. M.A. van Gaalen, genaamd: "Signum Notariaat", adres: Stommeerweg 35, 1431 ET Aalsmeer, geboren te Uithoorn op veertien augustus negentienhonderd vijf en negentig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van [redacted], werkzaam op het gemeentehuis van de gemeente Amstelveen, adres: Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen, geboren te Eindhoven op negentien maart negentienhonderd negen en zeventig, zich legitimerende door middel van zijn rijbewijs, nummer: [redacted], afgegeven te Diemen op elf oktober tweeduizend elf, die bij het verstrekken van de volmacht handelde als hoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Amstelveen, gemandateerd door de burgemeester van de gemeente Amstelveen krachtens het Mandaatbesluit 2012, zoals dit is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen op acht en twintig juli tweeduizend vijftien, die daarbij handelde als gemandateerde van de burgemeester van de gemeente Aalsmeer krachtens de op één januari tweeduizend dertien in werking getreden Centrumregeling ambtelijke samenwerking Aalsmeer en Amstelveen, mede gelet op het bepaalde in artikel 160 en artikel 171 van de Gemeentewet en de artikelen 10:1 tot en met 10:11 van de Algemene wet bestuursrecht, de **GEMEENTE AALSMEER**, adres: Raadhuisplein 1, 1431 EH Aalsmeer, te dezen wettig vertegenwoordigende, hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

1. **Koop**
   Verkoper en koper hebben op dertien juli tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid als "het koopcontract".
2. **Levering**
   Verkoper levert ter uitvoering van de koopovereenkomst bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:
3. **Omschrijving registergoed.**

Percelen grond gelegen achter de Stommeerkade te Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente **Aalsmeer** sectie **C** nummers:

- **6724**, groot zes are tachtig centiare;
- **6725**, groot zes en twintig are drie en vijftig centiare;
- **6726**, groot zes are tachtig centiare;
- **6727**, groot acht en twintig are vijf en zeventig centiare.

hierna tezamen aangeduid als "het verkochte".

4. <u>Koopprijs</u>

De koopprijs voor het verkochte bedraagt **één miljoen zeshonderdduizend euro (€ 1.600.000,00)**.

5. <u>Overige vergoedingen</u>

Partijen zijn de navolgende vergoedingen overeengekomen:

a. een vergoeding voor de voor rekening en risico van verkoper komende sanering van het verkochte ad tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
b. een vergoeding voor de verplaatsing van het bedrijf van verkoper ad negenhonderd vijf en vijftigduizend euro (€ 955.000,00).

6. <u>Omzetbelasting</u>

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

7. <u>Overdrachtsbelasting</u>

Wegens de verkrijging van het verkochte is in principe overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
Koper doet bij deze beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

8. <u>Kwijting</u>

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Signum Notariaat, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.
Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

9. <u>Voorgaande verkrijging</u>

Verkoper (destijds genaamd: [redacted] heeft het verkochte verkregen:

- voor wat betreft voormelde percelen, nummers: **6724** en **6725**, door de overschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op één april negentienhonderd zeven en tachtig in deel **8660** nummer **57** van een afschrift van een akte van inbreng op één en dertig maart tevoren verleden voor mr. E.J.J. Hiel, destijds notaris te Aalsmeer, welke akte kwijting voor de inbreng bevat en afstand van eventuele rechten om, op welke grond ook, de ontbinding of de vernietiging van de inbreng of van de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen;
- voor wat betreft voormelde percelen, nummers: **6726** en **6727**, door de overschrijving in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twee en twintig mei negentienhonderd negentig in deel **10069** nummer **16** van een afschrift van een koopakte op één en twintig mei tevoren verleden voor notaris Hiel, voornoemd, welke akte kwijting voor de koopsom bevat en afstand van

de mogelijkheid om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

De naam van verkoper is vervolgens gewijzigd:

- bij akte van statutenwijziging op vier december negentienhonderd zes en negentig verleden voor mr. B.J. Demenint, destijds notaris te Haarlem, gewijzigd van [redacted]
- bij akte van statutenwijziging op dertig mei negentienhonderd zeven en negentig verleden voor notaris Demenint, voornoemd, van [redacted]

10. <u>Bepalingen koopcontract</u>

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

<u>Artikel 1</u>

<u>Kosten</u>

De kosten wegens de levering en de overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

<u>Artikel 2</u>

<u>Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.</u>

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met bijzondere verplichtingen, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden dan wel andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
   d. niet bezwaard is met andere bijzondere lasten en beperkingen.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient plaats te vinden op de tijdstippen als vermeld in de koopovereenkomst, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.
   Het voortgezet gebruik door verkoper geschiedt om niet en voor rekening en risico van verkoper. Het onderhoud van het verkochte blijft tot aan de datum van aflevering (feitelijke levering) ten laste komen van verkoper.

<u>Artikel 3</u>

<u>Baten en lasten, risico.</u>

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

<u>Artikel 4</u>

<u>Titelbewijzen en bescheiden.</u>

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

<u>Artikel 5</u>

Aanspraken.
Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, , alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
Artikel 6
Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

11. Garanties

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

12. Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.
Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

13. Bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar

A. voor wat betreft voormelde percelen, nummers: **6724** en **6725**, een koopakte op elf december negentienhonderd vijf en zeventig verleden voor [redacted] destijds notaris te Aalsmeer, welke akte bij afschrift is overgeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twaalf december daarna in deel **5111** nummer **3**, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

" De comparanten verklaarden vervolgens:

a. voor een ten nutte en ten laste van het bij deze verkochte bestaande erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan van en naar de Stommeerkade te verwijzen naar een akte op acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig verleden voor notaris [redacted], voornoemd, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op diezelfde dag in deel 3751 nummer 142;

b. voor een ten nutte van het bij deze verkochte bestaande erfdienstbaarheid om door middel van buizen water uit de bermsloot te betrekken en om door middel van een kabel

electrische stroom te ontvangen, te verwijzen naar een koopakte eveneens op acht en twintig april negentienhonderd vijf en vijftig voor notaris [redacted], voornoemd, verleden, overgeschreven alsvoren in deel 3751 nummer 143.";

B. voor wat betreft voormelde percelen, nummers: **6726** en **6727**, een koopakte op vijf en twintig mei negentienhonderd zeven en tachtig verleden voor [redacted], voornoemd, welke akte bij afschrift is overgeschreven in het register hypotheken 4 van de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zes en twintig mei daarna in deel **8718** nummer **47**, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

" De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vervolgens ten behoeve van het bij deze verkochte als heersend erf , en ten laste van het in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel nummer 817 en het aan verkoper in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie C nummer 1578, als lijdend erf, te vestigen:

A. de erfdienstbaarheid van weg om op de bestaande wijze te komen van en te gaan naar de Stommeerkade terzake van welke erfdienstbaarheid de volgende bepalingen zullen gelden:

1. de erfdienstbaarheid moet op de voor de eigenaresse van het lijdend erf minst bezwarende wijze worden uitgeoefend;

2. de weg waarover de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend zal niet mogen worden bebouwd of beplant, niet als parkeer- of bergplaats worden gebruikt en op de weg zal zich niets mogen bevinden dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen verhinderen, belemmeren of verzwaren;

3. de kosten van onderhoud van de weg komen voor rekening van de eigenaren van het heersend en lijdend erf, naar rato van het gebruik;

B. de erfdienstbaarheid tot het in het lijdend erf mogen hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van electriciteitskabels, telefoonkabels, gas- water - en eventuele overige leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen."

14. <u>Publiekrechtelijke beperkingen</u>

Met betrekking tot het verkochte geldt een publiekrechtelijke beperking te weten een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

15. <u>Doorhaling hypothecaire inschrijvingen</u>

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

16. <u>Volmacht</u>

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte.

17. <u>Woonplaats</u>

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden

betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.
De verschenen personen hebben verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om tien uur en vijf minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, verklaart, dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 25-01-2018 om 11:15 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72472 nummer 108.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 3BAC3E0E29F6B75B458F001C896730AC toebehoort aan Mathijs Alexander van Gaalen.
Naam [redacted]

2018.0612.01
sa

AKTE VAN LEVERING

Heden, twintig december tweeduizend achttien, verschenen voor mij, [redacted], notaris te Aalsmeer:

1. a. [redacted] geboren te Haarlem op acht september negentienhonderd eenenzeventig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer [redacted], afgegeven te Aalsmeer op één december tweeduizend zestien;
   b. [redacted], geboren te Aalsmeer op negentien november negentienhonderd drieënzeventig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer [redacted], afgegeven te Aalsmeer op dertig november tweeduizend zestien;
   met elkaar gehuwd, tezamen wonende te Aalsmeer, Stommeerkade 58 (postcode 1431 EL),
   hierna (tezamen) genoemd: verkoper;
2. a. [redacted], geboren te Amsterdam op twintig maart negentienhonderd zesenzeventig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer [redacted], afgegeven te Aalsmeer op dertig december tweeduizend zestien;
   b. [redacted], geboren te Amsterdam op eenendertig augustus negentienhonderd zevenenzeventig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer [redacted], afgegeven te Aalsmeer op zevenentwintig november tweeduizend veertien;
   met elkaar gehuwd, tezamen wonende te Aalsmeer, Snoekbaarsstraat 41 (postcode 1432 PE),
   toekomstig adres: 1431 EL Aalsmeer, Stommeerkade 58,
   hierna (tezamen) genoemd: koper.

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op twee augustus tweeduizend achttien aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze ieder voor de onverdeelde helft aanvaardt:

- 1. het woonhuis met ondergrond en tuin, gelegen te **1431 EL Aalsmeer, Stommeerkade 58**, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C:
   - nummer 4472, ter grootte van acht are en zeventien centiare (8 a 17 ca),

welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Aalsmeer voor het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een afvalwaterriolering met eventueel bijbehoren, zulks in een strook grond gelegen langs de Stommeerkade te Aalsmeer,

- nummer 1572, ter grootte van twee are en veertig centiare (2 a 40 ca);

hierna (tezamen) ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als woonhuis. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Amsterdam, in Register Hypotheken 4, op drie november tweeduizend drie in deel 18818 nummer 50, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en verklaring van partijen dat geen van hen zich terzake van de onderliggende overeenkomst van koop en verkoop en van de levering op een ontbindende voorwaarde kan beroepen, op eenendertig oktober tweeduizend drie verleden voor [redacted], destijds notaris te Aalsmeer.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt zeshonderd elfduizend euro (**€ 611.000,00**), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Bedoeld bedrag is door koper voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. Verkoper verleent koper bij deze kwitantie.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna anders vermeld;

d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden (van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld);
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst tenzij hierna anders vermeld.

2. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.
Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel vrij van huur/pacht overgedragen en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen

termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

6. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
7. het hem op dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte is aangewezen of betrokken in een procedure tot aanwijzing:
   a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
   b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;

   en dat het hem op dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
   a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
   b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
8. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
9. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
10. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
11. het verkochte heden rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en dat het verkochte aansluiting heeft op het kabeltelevisienet en rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg heeft op de wijze als ter plaatse blijkt.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 11 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

<u>bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest</u>

<u>Artikel 6</u>

1. Voor zover verkoper bekend, zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het door koper beoogde gebruik van woonhuis en/of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering.
2. Voor zover verkoper bekend, zijn in het verleden geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig geweest.
3. Voor zover verkoper bekend zijn er ten aanzien van het verkochte door het

bevoegd gezag geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen.

4. Voor zover verkoper bekend is er geen asbest in het verkochte aanwezig.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte vestiging erfdienstbaarheid, op zes december tweeduizend achttien verleden voor genoemde notaris Labordus, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 74551 nummer 57,
in welke akte met het dienende erf wordt bedoeld het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 6582, en met het heersende erf het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C nummer 4472,
in welke akte woordelijk staat vermeld:

*"**B. OVEREENKOMST***

Partijen hebben een overeenkomst gesloten tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten laste van het dienende erf en ten behoeve van het heersende erf. Deze overeenkomst wordt hierna genoemd: "de overeenkomst". De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld.

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN ONDERGRONDSE LEIDINGEN

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt partij 1 ten laste van het dienende erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid. Partij 2 aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersende erf.
De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:
<u>Artikel 1</u>
<u>Omschrijving erfdienstbaarheid</u>
De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden:
het hebben, houden en onderhouden van ondergrondse leidingen voor onder andere gas, water, electra, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater en fecaliën door afvoerkanalen,
ten behoeve van het gebouw, zich bevindende op het heersende erf,
zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen,
door een strook grond van circa één meter breed zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte luchtfoto.
<u>Artikel 2</u>
<u>Tegenprestatie</u>
De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet

uit vrijgevigheid."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

ROERENDE ZAKEN

Blijkens de koopovereenkomst heeft verkoper tevens verkocht aan koper, die heeft gekocht en bij deze, voor zover nodig aanvaardt, roerende zaken (welke zijn gespecificeerd op een aan de koopovereenkomst gehechte lijst) voor een koopprijs groot nihil.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven voor zover nodig volmacht aan de ten kantore van mij notaris, werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper beschikt over een definitief energielabel dan wel een energieprestatiecertificaat en heeft dit aan koper overhandigd.

TOESTEMMING

Verkoper sub 1.a. en b. verklaren voor zover nodig de toestemming in de zin van het bepaalde van artikel 88 Boek 1 Burgerlijk Wetboek te hebben gegeven voor de in deze akte geconstateerde rechtshandelingen.

VOLMACHT RECTIFICATIE

De comparanten geven volmacht aan de bij de in het hoofd van deze akte genoemde notaris werkzame personen om (mede) voor en namens hem eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in artikelen 23 en 43 van de Kadasterwet te constateren en te verbeteren terzake van deze akte.

OVERDRACHTSBELASTING

Ondergetekende, [redacted], notaris te Aalsmeer, verklaart namens de verkrijger bij die akte, dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd: twee procent (2%) van zeshonderd elfduizend euro (€ 611.000,00) maakt twaalfduizend tweehonderdtwintig euro (**€ 12.220,00**) en

tevens dat in verband met de verkrijging van die onroerende zaak/zaken geen roerende zaken zijn verkregen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Aalsmeer op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om tien uur dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

[redacted]

Ondergetekende, [redacted] notaris te Aalsmeer, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[redacted].

Ondergetekende, [redacted] notaris te Aalsmeer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

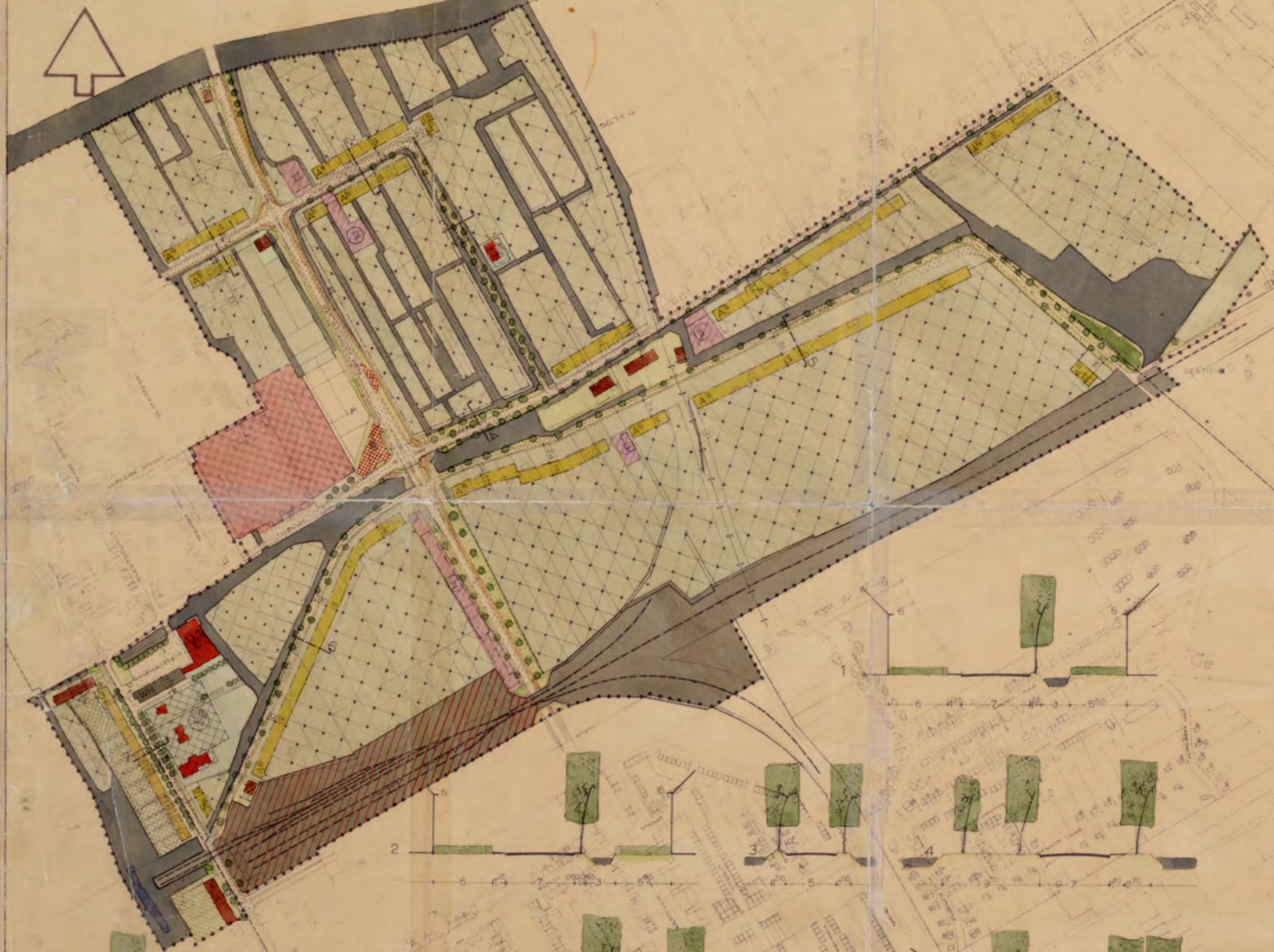
Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-12-2018 om 11:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74663 nummer 13.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer 632A1F32671B27C89B6896B03BD835F03147706C toebehoort aan Geert Labordus.
Naam [redacted]

Bestemmingsplangegevens

GEMEENTE AALSMEER

UITBREIDINGSPLAN IN ONDERDELEN „STOMMEER – NOORD 1964"

SCHAAL 1 : 2500



AANDUIDINGEN

- BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE PERCELEN
- BESTAANDE WEGEN
- BESTAAND WATER
- P.W.N. LEIDING
- VOORGEVELROOILIJN, BEBOUWINGSSTROOK, ACHTERGEVELROOILIJN
- GRENSLIJN VAN ENIGE BEBOUWING
- BOOMBEPLANTING
- 1 VERWIJZING NAAR DWARSPROFIEL
- MAATVOERING IN METERS
- GEMEENTEGRENS
- KADASTRALE SEKTIEGRENS
- GRENS VAN HET UITBREIDINGSPLAN-IN-ONDERDELEN
- GEMEENTEGRENS, TEVENS GRENS VAN HET PLAN
- KADASTRALE SEKTIEGRENS, TEVENS GRENS VAN HET PLAN

Grootheid 98 behalve van bedoeld nr. 261
Haarlem, 29 dec 1967
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
voorzitter
griffier

BESTEMMINGEN

(onvermindert de in wetten of verordeningen vervatte eisen inzake vergunningen)

- OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN EN BIJBEHORENDE TERREINEN
- BEBOUWING MET WINKELHUIZEN (WH)
- BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN, KANTOREN, BANKEN E.D. (G)
- BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN (E)
- BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN (E1)
- BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN (E2)
- BEBOUWING VOOR AGRARISCHE DOELEINDEN (A)
- HANDEL EN NIJVERHEID
- BEBOUWING VOOR VEGMIDDELEINDEN
- TUINEN EN ERVEN
- AGRARISCHE DOELEINDEN I
- AGRARISCHE DOELEINDEN II
- AGRARISCHE DOELEINDEN III
- OPENBARE WEG (P)
- PARKEERTERREIN
- JACHTHAVEN
- WATER
- OPENBAAR GROEN
- SPOORWEGTERREIN
- BENZINEVERKOOPPUNT

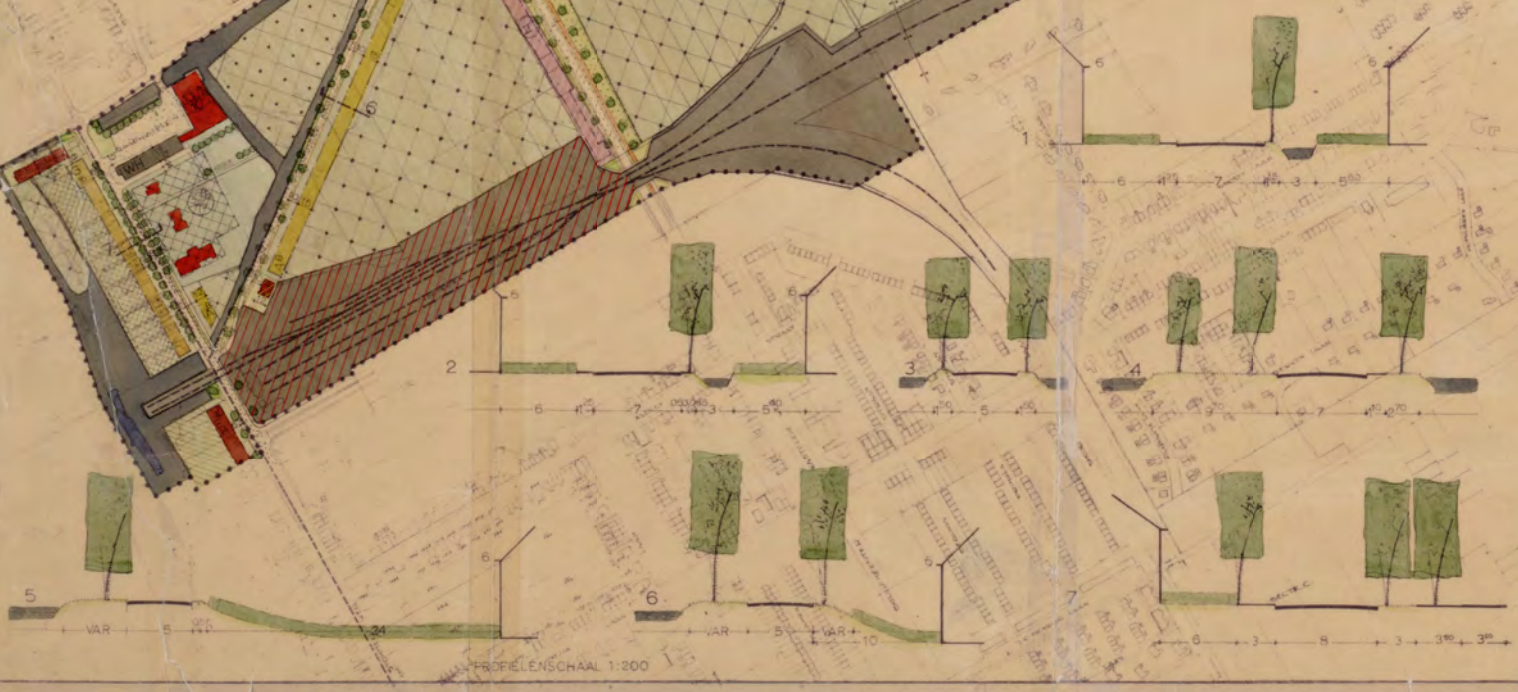
maximaal bebouwingspercentage van de voor bebouwing bestemde terreinoppervlakte

maximale bouwhoogte

AANTAL LAGEN TE BOUWEN (EXCLUSIEF KELDERS)		MIN. VOORBOUWAFSTAND		MIN. AFSTAND TOT DE ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS		GOOTHOOGTE		ENKELE OF DUBBELE WONING	
		INWONERS PER WONING							
		M	M²	M	M	M	M		
ALLE	6	MIN 300		–		6–10		–	
1	6	MIN 300		4		5–7		–	
MAX 2	5⁵	MIN 300		4		MAX 8⁵		–	
MAX 2	6	MIN 300		4		5–7		16–25	
MAX 4	5⁵	MAX 400		3⁵		6–8⁵		–	
MAX 2	5⁵	MIN 300		N⁵		MAX 6		25	

„Vastgesteld bij besluit van 3 februari 1965, nr. 779.
De raad voornoemd,
de voorzitter,
de secretaris."

Voor kadastrale gegevens: Zie kaartbijlage I



BUREAU WILLEM DREES VINK & JAN DE KLEIN, RAPENBURGERSTRAAT 73, AMSTERDAM
133 005 03

Stommeer noord 1964

Stommeer zuid 1964

bebouwingsvoorschriften

Afd. 2

BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE UITBREIDINGSPLANNEN-IN-ONDERDELEN "STOMMEER NOORD 1964" EN "STOMMEER ZUID 1964" VAN DE GEMEENTE AALSMEER.

Par. 1 . BEGRIPSBEPALINGEN

art. 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften en op de kaart van het plan wordt verstaan onder:

a. Voorgevelbreedte: breedte van een huis gemeten in of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn en wel:
   1. bij een vrijstaand huis: de afstand tussen de zijgevelvlakken.
   2. bij een aangebouwd huis: de afstand tussen het zijgevelvlak en het hart van de scheidingsmuur.
   3. bij een ingebouwd huis: de afstand tussen de harten van de scheidingsmuren.

b. Goothoogte: de hoogte van de bovenkant van het buitenboeiboord gemeten boven het aansluitende terrein.

c. Woninginhoud: de inhoud van een huis buitenwerks gemeten boven het peil van de begane grondvloer, aan- en ingebouwde garages, bergplaatsen en ruimten voor nering en bedrijf niet meegerekend.

d. Vloeroppervlakte: de oppervlakte van een gebouw, buitenwerks en op het hart van de scheidingsmuur gemeten.

e. Bungalow: een eengezinshuis in één bouwlaag waarbij de onderdelen een verschillend niveau kunnen hebben.

f. Eengezinshuis: een huis bestemd voor bewoning door één gezin.

g. Meergezinshuis: een huis bestemd voor meer dan één woonlaag en bestemd voor bewoning door meer dan één gezin.

h. Maisonnette: een woning deel uitmakende van een meergezinshuis en verdeeld over twee aansluitende bouwlagen.

i. Winkelhuis: eengezinshuis dat bestemd is voor de verkoop van zichtbaar opgestelde goederen, die overwegend niet ter plaatse worden gekonsumeerd.

j. Aangebouwd woonhuis:
   a. een woonhuis deel uitmakende van een dubbelpand,
   b. het buitenste woonhuis van een blok van 3 of meer aaneengebouwde panden.

Par. 2 . BESTEMMINGEN VAN GRONDEN

art. 2 OPENBARE EN BIJZONDERE GRONDEN

1. Op de gronden bestemd voor "openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen" is uitsluitend bebouwing toegestaan met openbare en bijzondere gebouwen, zoals scholen, verenigingsgebouwen, gebouwen bestemd voor de openbare eredienst e.d., alsmede de nodige bijgebouwen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde. De situering van de ingetekende gebouwen is slechts als suggestie bedoeld.
2. Burgemeesters en wethouders zijn bijgevoegd.
   a. toe te staan, dat bij een openbaar of bijzonder gebouw één dienstwoning wordt opgericht. Voor een vrijstaand woonhuis mag de goothoogte niet meer bedragen dan 5,5 m.
   b. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 10% van de op de kaart aangegeven goothoogten en bebouwingspercentages.
   c. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art.2 BIJZONDERE DOELEINDEN

1. Op de gronden bestemd voor "bijzondere doeleinden" is uitsluitend bebouwing toegestaan ten behoeve van instellingen van algemeen nut, alsmede de nodige bijgebouwen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
   a. toe te staan dat bij een in het eerste lid bedoeld gebouw één dienstwoning wordt opgericht. Voor een vrijstaand woonhuis mag de goothoogte niet meer bedragen dan 5.50 m;
   b. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 10% van de op de kaart aangegeven goothoogten en bebouwingspercentages;
   c. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art.3 BEBOUWING VOOR BEJAARDEN

1. Op de gronden bestemd voor "bebouwing voor bejaarden" is uitsluitend bebouwing toegestaan voor bewoning door en voor verzorging van bejaarden, zoals een verzorgingsgebouw, afzonderlijke woningen en de nodige bijgebouwtjes met inachtneming van het op de kaart bepaalde. De situering van de ingetekende gebouwen is slechts als suggestie bedoeld.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
   a. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 10% van de op de kaart aangegeven goothoogten en bebouwingspercentages.
   b. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art.4 BEBOUWING MET KANTOREN

1. Op de gronden bestemd voor "bebouwing met kantoren" is uitsluitend bebouwing toegestaan met kantoorgebouwen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde. De situering van de ingetekende gebouwen is slechts als suggestie bedoeld.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
   a. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 10% van de op de kaart aangegeven goothoogten en het bebouwingspercentage.
   b. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art.5 BEBOUWING MET MEERGEZINSHUIZEN

1. Op de gronden bestemd voor "bebouwing met meergezinshuizen (M)" is uitsluitend bebouwing toegestaan met meergezinshuizen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan, dat balkons, galerijen, buitentrappen en bordessen worden gebouwd buiten de op de kaart aangegeven rooilijnen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van de bouw van maisonnettes een afwijking van de geëiste minimale voorgevelbreedte toe te staan van ten hoogste 2 m.

art.6 BEBOUWING MET WINKELHUIZEN

Op de gronden bestemd voor "bebouwing met winkelhuizen (WH)" is uitsluitend bebouwing toegestaan met winkelhuizen, met inachtneming van het op de kaart bepaalde.

art.7 BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN, KANTOREN, BANKEN, E.D.

Op de gronden bestemd voor "bebouwing met eengezinshuizen, kantoren, banken, e.d. (G)" is uitsluitend bebouwing toegestaan met eengezinshuizen, kantoren, banken, e.d. met inachtneming van het op de kaart bepaalde.

art.8 BEBOUWING MET EENGEZINSHUIZEN

Op de gronden bestemd voor "bebouwing met eengezinshuizen (Ea, Eb, Ec, Ed, Ee, Ef, Eg, Eh, en Ej)" is uitsluitend bebouwing toegestaan met eengezinshuizen met inachtneming van het op de kaart bepaalde.

art.9 BEBOUWING VOOR AGRARISCHE DOELEINDEN

Op de gronden bestemd voor "bebouwing voor agrarische doeleinden (Aa en Ab)" is, met inachtneming van het op de kaart bepaalde, uitsluitend bebouwing toegestaan met:

a. per volledig agrarisch bedrijf één eengezinshuis voor het bedrijfshoofd en een bij het woonhuis behorend bijgebouwtje. Bij de bestemming "bebouwing voor agrarische doeleinden (Ab)" is het oprichten van een tweede bedrijfswoning toegestaan.

b. de bij het bedrijf nodige bedrijfsgebouwen voor agrarische doeleinden. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

art.10 BEBOUWING VOOR LANDARBEIDERSPLAATSJES

Op de gronden bestemd voor "bebouwing voor landarbeidersplaatsjes (Ac)" is met inachtneming van het op de kaart bepaalde op een terrein van tenminste 500 m2 uitsluitend bebouwing toegestaan met een eengezinshuis en een daarbij behorend bijgebouw.

Onder een bijgebouw wordt verstaan een schuur van tenminste 8 m2 en ten hoogste 16 m2 of een garage met een oppervlakte van ten hoogste 16 m2, eventueel vergroot of naderhand te vergroten met een schuur van ten hoogste 8 m2.

art.11 HANDEL EN NIJVERHEID

1. a. Op de gronden bestemd voor "handel en nijverheid I" is uitsluitend bebouwing toegestaan met niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van handel en nijverheid. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7.5 m.

b. Op de gronden bestemd voor "handel en nijverheid II" is uitsluitend bebouwing toegestaan met niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van ten tijde van de eerste tervisielegging van dit uitbreidingsplan aldaar gevestigde bedrijven van handel en nijverheid. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7.5 m.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

a. in afwijking van het in het eerste lid bepaalde, per bedrijf het oprichten van ten hoogste twee dienstwoningen toe te staan, voor zover onmisbaar voor de uitoefening van het bedrijf. Voor vrijstaande woonhuizen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 5.5 m.

b. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 25% van de in het eerste lid van dit artikel bepaalde goothoogte, ten behoeve van silo's, elevatorschachten e.d.

c. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art.12 BEBOUWING VOOR VEILINGDOELEINDEN

1. Op de gronden bestemd voor "bebouwing voor veilingdoeleinden" is uitsluitend bebouwing toegestaan met niet voor bewoning bestemde gebouwen, ten behoeve van veilingdoeleinden, zoals een veilinggebouw, pak- en koelhuizen enz. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 15 m.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

a. in afwijking van het in het eerste lid bepaalde, per bedrijf het oprichten van ten hoogste drie dienstwoningen toe te staan, voor zover onmisbaar voor de uitoefening van het bedrijf.
Voor vrijstaande woonhuizen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 5.5 m.

b. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 25% van de in het eerste lid van dit artikel bepaalde goothoogte.

c. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 13 BEBOUWING TEN DIENSTE VAN HET WEGVERKEER EN PERSONENVERVOER

1. Op gronden bestemd voor "bebouwing ten dienste van het wegverkeer en personenvervoer" is uitsluitend bebouwing toegestaan ten dienste van de exploitatie van een busonderneming óf een garagebedrijf. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd:
   a. in afwijking van het in het eerste lid bepaalde, per bedrijf het oprichten van ten hoogste één dienstwoning toe te staan, voor zover onmisbaar voor de uitoefening van het bedrijf. Voor vrijstaande woonhuizen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 5,5 m.
   b. ontheffing te verlenen voor het overschrijden met ten hoogste 3 m. van de in het eerste lid toegestane goothoogte.
   c. aan de plaatsing en de afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 14 GARAGES

Op de gronden bestemd voor "garages" is uitsluitend bebouwing toegestaan met: autoboxen, scooter- en rijwielbergplaatsen e.d. in gesloten bebouwing met een goothoogte van niet meer dan 3 m.

art. 15 TUINEN EN ERVEN

1. Op de gronden bestemd voor "tuinen en erven" voor zover niet gearceerd mag niet worden gebouwd.
2. Op de gronden bestemd voor "tuinen en erven" voor zover niet gearceerd mag worden opgericht:
   a.1. bij elk niet vrijstaand en niet aangebouwd woonhuis een schuur van tenminste 8 m2 of mits het achtererf voor motorrijtuigen bereikbaar is - zulks naar het oordeel van burgemeester en Wethouders - een garage met een oppervlakte van ten hoogste 14 m2, eventueel vergroot of naderhand te vergroten met een schuur van ten hoogste 8 m2.
   2. bij elk vrijstaand of aangebouwd woonhuis een schuur van tenminste 8 m2 en ten hoogste 16m2 of een garage met een oppervlakte van ten hoogste 24 m2, eventueel vergroot of naderhand te vergroten met een schuur van ten hoogste 8 m2
   b. indien een bijgebouwtje (schuur of garage) aanwezig is, mag op een bij het woonhuis behorende tuin of erf een tweede gebouwtje worden opgericht, met dien verstande dat:
   1. bij elk niet vrijstaand en niet aangebouwd woonhuis de totale oppervlakte van beide bijgebouwtjes een maximum van 18 m2 niet mag overschrijven en indien een der bijgebouwtjes bestemd is voor garages de totale oppervlakte een maximum van 24 m2 niet mag overschrijden.
   2. bij elk vrijstaand of aangebouwd woonhuis de totale oppervlakte van de beide bijgebouwtjes een maximum van 18 m2 niet mag overschrijden en indien een der bijgebouwtjes bestemd is voor garage, de totale oppervlakte een maximum van 32 m2 niet mag overschrijden.
   c. de bijgebouwtjes mogen niet worden geplaatst binnen een afstand van 3 m van enig raam. Indien de breedte van het bijgebouwtje meer bedraagd dan 2/5 deel van de breedte der woning, moet de afstand tot de achtergevel tenminste 5 m bedragen.

d. de oppervlakte van de bijgebouwtjes bij een woonhuis mag niet meer zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van het bij het woonhuis behorende achter de achtergevel gelegen erf- of tuingedeelte.

e. de bijgebouwtjes moeten zodanig zijn gesitueerd, dat zulks naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanvaardbaar is.

f. de goothoogte van bijgebouwtjes mag ten hoogste 2,5 m bedragen.

g. ten hoogste één bijgebouwtje mag worden gebouwd tegen de achtergevel van het woonhuis, echter tot niet meer dan 2/5 deel van de achtergevelbreedte met een goothoogte van niet meer dan 3 m.

3. Op de gronden bestemd voor "tuinen en erven" voor zover voorzien van een kruisarcering mogen ten dienste van een in het hoofdgebouw gevestigd kantoor of winkelbedrijf bijgebouwen worden opgericht mits de hoogte van deze bebouwing niet meer bedraagt dan 3,5 m. boven het aansluitende terrein (met uitzondering van schoorstenen, lichtkappen, e.d.) en de bebouwde oppervlakte niet meer dan 60% van het totale achter de achtergevelrooilijn gelegen erf- en tuingedeelte beslaat met een maximum van 150 m2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

a. toe te staan, dat ten hoogste 100% van deze terreinoppervlakte wordt bebouwd tot een maximum van 500 m2.

b. te eisen, dat direkt achter de achtergevelrooilijn een vrije ruimte aanwezig blijft tot een maximale diepte van 5 meter.

4. Indien een gebouw niet de volle, voor de betrokken bebouwingsstrook aangegeven diepte beslaat, gelden voor de strook die achter de achtergevel en tussen de zijdelingse perceelgrenzen is gelegen, de voor de aansluitende bestemming "tuinen en erven" geldende bepalingen.

5. Op de gronden bestemd voor "tuinen en erven" voor zover gearceerd en behorende bij "bebouwing met eengezinshuizen" alwaar volgens de kaart van het uitbreidingsplan een "winkel of kantoor" is toegestaan en waar deze bestemming is of zal worden gerealiseerd, gelden dezelfde bepalingen als genoemd in lid 3 van dit artikel.

6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan de plaatsing van de in dit artikel bedoelde bijgebouwtjes eisen te stellen.

t. 16 AGRARISCHE DOELEINDEN

1. Op de gronden bestemd voor "agrarische doeleinden I" mag niet worden gebouwd.

2a. Op de gronden bestemd voor "agrarische doeleinden II" mag per bedrijf uitsluitend worden opgericht één, niet voor bewoning dienend agrarisch bedrijfsgebouwtje, met een goothoogte van niet meer dan 3 m boven het aansluitende terrein en met een oppervlakte van ten hoogste 50 m2.

b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het oprichten van meerdere in het ~~eerste lid~~ omschreven bedrijfsgebouwtjes per bedrijf toe te staan.

3. Op de gronden bestemd voor "agrarische doeleinden III" mogen uitsluitend worden opgericht kassen met dien verstande dat:

1. de afstand van de kassen tot de achtergevel van het woonhuis tenminste 10 m moet bedragen.

2. ten hoogste 25% van de achter de achtergevelrooilijn gelegen terreinoppervlakte mag worden bebouwd.

4. Op de gronden bestemd voor "agrarische doeleinden IV" mogen uitsluitend worden opgericht kassen met een goothoogte van ten hoogste 2,5 m en een nokhoogte van ten hoogste 4,5 m boven het aansluitende terrein.

5. Op de gronden bestemd voor "agrarische doeleinden V" mogen uitsluitend worden opgericht kassen, ketelhuizen, tuinbouwschuren e.d. met een goothoogte van ten hoogste 4,5 m en een nokhoogte van ten hoogste 7,5 m boven het aansluitende terrein.

OPENBARE WEG

art. 17

1. Op de gronden bestemd voor "openbare weg" en "parkeerterrein" is uitsluitend bebouwing toegestaan met kleine lage gebouwtjes e.d. ten behoeve van het verkeer of krachtens hun aard bij deze bestemming behorend, zoals een wachthuisje, kiosk, telefooncel e.d. mits zodanig geplaatst dat het verkeer naar het oordeel van burgemeester en wethouders - de wegbeheerder gehoord - noch direkt, noch indirekt wordt gehinderd.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 18

JACHTHAVEN

Op de gronden bestemd voor "Jachthaven c.a." is uitsluitend bebouwing toegestaan ten dienste van deze bestemming met een goothoogte van ten hoogste 8 m.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:
a. per jachthaven het oprichten van één dienstwoning toe te staan, met een goothoogte van ten hoogste 5,5 m.
b. het oprichten van een hotel-café-restaurantbedrijf toe te staan.
c. aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 19

WATER

1. Op de gronden bestemd voor "water" is uitsluitend bebouwing toegestaan met waterbouwkundige werken.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan de plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 20

OPENBAAR GROEN, SPORT- EN SPEELTERREIN EN BEGRAAFPLAATS

1. Op de gronden bestemd voor "openbaar groen", "sport- en speelterrein" en "begraafplaats" is uitsluitend bebouwing toegestaan ten dienste van deze bestemming.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

art. 21

SPOORWEGTERREIN

1. Op de gronden bestemd voor "spoorwegterrein" is uitsluitend bebouwing toegestaan ten dienste van de exploitatie van het spoorwegbedrijf.
Voor zover deze gronden zijn aangeduid met een rode arcering is het oprichten toegestaan van gebouwen door of ten behoeve van derden voor de opslag van per spoor af - en aan te voeren goederen.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen

art. 22

BENZINEVERKOOPPUNT

1. Op de gronden bestemd voor "benzineverkooppunt" is uitsluitend bebouwing toegestaan ten dienste van deze bestemming met een goothoogte van ten hoogste 3,5 m.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan plaatsing en afmetingen van hetgeen gebouwd wordt eisen te stellen.

PAR. 3 PLAATSING EN ONDERDELEN VAN GEBOUWEN

art. 23 ZIJDELINGSE AFSTANDEN

1. De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens van het bouwterrein wordt gemeten uit het dichtst bij deze grens gelegen deel van het gebouw, waarbij wordt gemeten uit het gevelvlak en niet wordt gelet op uitstekende bouwdelen als goot en kroonlijsten, luifels, balkons, stoepen, terrassen en ondergrondse werken, mits geen van deze een grotere voorsprong krijgt dan 1.25 m.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan dat de minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan één zijde van een vrijstaand woonhuis wordt verminderd, mits de afstand aan de andere zijde met een gelijke maat wordt vermeerderd en eerstbedoelde afstand niet kleiner wordt dan 2 m.
3. In afwijking van het bepaalde op de kaart van het uitbreidingsplan is zijdelings van een woonhuis één aanbouw op de onbebouwd te laten strook grond toegelaten, mits hierdoor de afstand tot de zijgrens van het bouwterrein niet kleiner wordt dan 2 m. De aanbouw mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de verdiepingvloer, niet breder dan 1/3 van de huisdiepte (achteruitbouwen niet meegerekend) en niet dieper dan 1/4 van de gestelde minimum afstand tot de zijgrens van het bouwterrein. De breedte en diepte worden gemeten respectievelijk evenwijdig aan en loodrecht op de zijgevel.
4. In afwijking van het bepaalde op de kaart van het uitbreidingsplan en in deze voorschriften is het toegestaan huizen met de schuren of de garages aaneen te bouwen met inachtneming voor de huizen van de voorgeschreven zijdelingse afstand, met dien verstande dat de voorgevel van de schuren of garages tenminste 4 m achter de voorgevel van de huizen moet liggen.

art. 24 BOUWEN TEN OPZICHTE VAN DE VOORGEVELROOILIJN

Vóór de voorgevelrooilijn mogen erkers worden opgericht, mits:
a. de voorgevelrooilijn tenminste 5 m achter de weggrens ligt,
b. de erkers niet dieper zijn dan 55 cm en niet hoger dan de bovenkant van de vloer der verdieping.

art. 25 BOUWEN TEN OPZICHTE VAN DE ACHTERGEVELROOILIJN

Ten aanzien van de woonhuizen zonder nering of bedrijf kan vrijstelling voor het overschrijden van de achtergevelrooilijn worden verleend voor een huis, dat aan tenminste twee wegen komt te staan en wel voor een uitbouw met geen grotere goot- of bouwinghoogte dan 3 m en indien de achtergevelrooilijn tot geen groter oppervlak wordt overschreden dan de helft van het erf achter de achtergevelrooilijn

art. 26 DAKEN EN DAKKAPELLEN

1. De gebouwen voor zover geen garages en geen bijgebouwen bij eengezinshuizen moeten worden gedekt door ongebroken daken met een helling van 32° - 37° ten opzichte van een horizontaal vlak.

2. De oppervlakte van de dakkapellen aan de wegzijden van een gebouw mag niet meer bedragen dan 1/6 deel van het dakvlak, waarin zij geplaatst zijn, geprojekteerd op het vertikale vlak van de gevel.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van het bepaalde in het eerste lid vrijstelling te verlenen onder door hen te stellen voorwaarden met dien verstande, dat in die gedeelten van het uitbreidingsplan die een stedebouwkundige eenheid zijn de eengezinshuizen een gelijke dakhelling moeten krijgen.

Par.4. AFMETINGEN VAN TERREINEN

art. 27 BREEDTE VAN BOUWTERREINEN

De breedte van bouwterreinen wordt gemeten langs de voorgevelrooilijn; bij hoekterreinen wordt gemeten langs de voorgevelrooilijn in de lengterichting van de op de kaart van het uitbreidingsplan aangegeven bebouwingsstroken.

Par.5. ALGEMENE BEPALINGEN

art. 28 ALGEMENE BEPALINGEN

1. Indien geen zijgrenzen van bouwterreinen of erven behorende bij gebouwen zijn aangegeven, moeten de open ruimten tussen de bebouwing worden bepaald volgens de beginselen, neergelegd in de kaart van het uitbreidingsplan en deze voorschriften.
2. Grond, die reeds eenmaal bij de oprichting van enig gebouw in aanmerking is en moest worden genomen, ingevolge de kaart van dit uitbreidinsplan en deze voorschriften, of had moeten worden genomen indien bij het oprichten van dit gebouw het uitbreidingsplan reeds van kracht ware geweest, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd enig onderdeel van de grens, de richting of het profiel van een straat of de vorm of indeling van een plein nader vast te stellen en dienovereenkomstig de vorm van de bebouwingsstroken enigszins te wijzigen, wanneer bij definitieve uitmeting blijkt, dat enige afwijking noodzakelijk is of wanneer blijkt dat zodanige afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking van ten hoogste 50 cm te tolereren op de voor woonhuizen geeiste minimale voorgevelbreedte en de maximale of minimale goothoogte.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking van ten hoogste 5% te tolereren van de op de kaart van het uitbreidingsplan geeiste inhoudsmaten van de eengezinshuizen.
6. In de voor de eengezinshuizen bestemde bebouwingsstroken waar meerdere woningen aaneengebouwd mogen worden, moeten de twee eindwoningen met één gevel worden opgericht in de korte begrenzingslijn van de bebouwingsstrook

art. 29 WIJZIGING EN AFWIJKING VAN BESTEMMING

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan dat kleine gebouwtjes zoals transformatorhuisjes, openbare telefooncellen e.d. worden opgericht op voor bebouwing bestemde gronden.

buiten goedkeuring
g.s. gedeputeerden

art. 30 OVERGANGSBEPALINGEN

1. In afwijking van de kaart van het uitbreidingsplan en van deze voorschriften mag een niet met het uitbreidingsplan overeenkomend gebouw (n.u.v. hoofdgebouwen) dat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het uitbreidingsplan reeds bestond of waardoor te dien tijde reeds bouwvergunning was verleend:
a. voor een gedeelte worden vernieuwd of in beperkte mate worden veranderd, mits daarvoor de bestaande afwijking van de bestemming niet wordt vergroot.
b. in beperkte mate worden uitgebreid, mits daardoor de rooilijnen niet worden overschreden en overigens de bestaande afwijking van de bestemming niet worden vergroot.
c. geheel worden vernieuwd, indien een gebouw ten gevolge van een onheil is vernield, mits daardoor de rooilijnen niet worden overschreden en ook overigens de bestaande afwijking van de bestemming niet wordt vergroot, een en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan in afwijking van de kaart van het uitbreidingsplan en van deze voorschriften, dat gebouwen als bedoeld in lid 1:
a. geheel worden vernieuwd en daarbij al dan niet worden veranderd mits daarbij de rooilijnen niet worden overschreden en de bestaande afwijking van de bestemming niet wordt vergroot.
b. ingrijpend worden veranderd en eventueel daarbij in beperkte mate worden uitgebreid, voor zover de gebouwen de rooilijnen niet overschrijden en daardoor de bestaande afwijking van de bestemming niet wordt vergroot.

art. 31 BEROEPSBEPALING

artikel 2a lid 2, sub c,

1. Tegen een besluit van burgemeester en wethouders, waarbij eisen worden gesteld krachtens artikel 2 lid 2 sub c, artikel 3 lid 2 sub b, artikel 4 lid 2 sub b, artikel 11 lid 2 sub c, artikel 12 lid 2 sub c, artikel 13 lid 2 sub c, artikel 15 lid 3 en 6, artikel 17 lid 2, artikel 18 sub c, artikel 19 lid 2, artikel 20 lid 2, artikel 21 lid 2 en artikel 22 lid 2 kan de aanvrager of houder der vergunning of diens gemachtigde binnen een maand na de dagtekening van de beschikking van burgemeester en wethouders bij de gemeenteraad in beroep komen, voor zover de nader te stellen eisen een beperking van het recht tot bouwen inhouden.
2. Het beroep moet worden ingesteld bij een aan de gemeenteraad te richten verzoekschrift, hetwelk moet bevatten:
a. naam en woonplaats van de belanghebbende of diens gemachtigde,
b. dagtekening en nummer van het besluit waartegen het beroep is ingesteld,
c. de gronden waarop het beroep berust,
d. een aanduiding van de beslissing die belanghebbende wenst.
3. De gemeenteraad neemt een beslissing binnen zes weken na de datum waarop het verzoekschrift bij hem is ingekomen; de beslissing kan eenmaal voor ten hoogste zes weken worden verdaagd.
4. Van het besluit van de gemeenteraad wordt door burgemeester en wethouders onverwijld kennis gegeven, door toezending van een afschrift aan hem die het beroep heeft ingesteld of aan diens rechtverkrijgende(n).
5. Indien het raadsbesluit strekt tot wijziging van de gestelde eisen, geldt de kennisgeving, bedoeld onder 4, als een door burgemeester en wethouders genomen beslissing.

3 februari 1965

m 779

afd 2

TOELICHTING BIJ DE EERSTE WIJZIGING VAN HET UITBREIDINGS-PLAN-IN ONDERDEEL "STOMMEER NOORD 1964" VAN DE GEMEENTE AALSMEER

Deze wijziging betreft de percelen sectie C no. 2507 en 2508. Het eerste is een ondiep perceel evenwijdig aan de Stommeerkade. Op het tweede, driehoekig gevormde, en gelegen achter perceel 2507 is een klein tuinbouwbedrijf gevestigd.

Ten koste van enige grond van dit bedrijf is de bouw mogelijk gemaakt van twee vrijstaande eengezinshuizen op percelen van tenminste 25 m. breedte.

De bebouwingsvoorschriften behorende bij het op 3 februari 1965 door de gemeenteraad vastgestelde uitbreidingsplan in onderdeel "Stommeer Noord 1964" konden op deze wijziging van toepassing worden verklaard.

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Aalsmeer
dd. 20 DEC. 1965 , no. 6985.
De gemeente-secretaris van Aalsmeer

mei 1965.

BUREAU WIEGER BRUIN, VINK & VAN DE KUILEN
Rapenburgerstraat 73 Amsterdam-C.

Afschrift

GEMEENTE AALSMEER

9/d. 2

Nr. 6985.

De raad der gemeente Aalsmeer;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders dd. 8 december 1965, nr. 5397;

overwegende:

dat met ingang van 30 juni 1965 gedurende vier weken ter gemeente-secretarie voor een ieder ter inzage zijn gelegd een ontwerp-plan tot herziening (eerste wijziging) van het uitbreidingsplan in onderdelen "Stommeer-noord 1964", betreffende gronden gelegen aan de Stommeerkade tussen de percelen nrs. 2 en 8 en de bijbehorende toelichting;

dat van de gelegenheid om bezwaren in te dienen geen gebruik is gemaakt;

dat bij zijn besluit van 1 september 1965, nr. 3115, de beslissing over genoemd ontwerp voor de tijd van ten hoogste drie maanden is verdaagd;

gelet op de artikelen 37 en 39 van de Woningwet 1901, artikel 11 van de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting en artikel 2 van de Schadevergoedingsverordening Aalsmeer;

b e s l u i t :

A. vast te stellen het bij dit besluit behorende en in een uitvoerige kaart uitgewerkte plan van uitbreiding in onderdelen, genaamd "eerste wijziging uitbreidingsplan in onderdelen Stommeer-noord 1964", betreffende de bestemming van gronden welke op die kaart zijn omgeven met een rode stippellijn, zoals dit plan met de bijbehorende toelichting met ingang van 30 juni 1965 in ontwerp gedurende vier weken ter gemeente-secretarie voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

B. op het onder A bedoelde plan van toepassing te verklaren de bebouwingsvoorschriften behorende bij de uitbreidingsplannen "Stommeer-noord 1964" en "Stommeer-zuid 1964" van de gemeente Aalsmeer, vastgesteld bij zijn besluit van 3 februari 1965, nr. 779;

C. op het onder A van dit besluit genoemde plan van toepassing te verklaren de Schadevergoedingsverordening Aalsmeer, vastgesteld bij zijn besluit van 29 november 1956, nr. 5647.

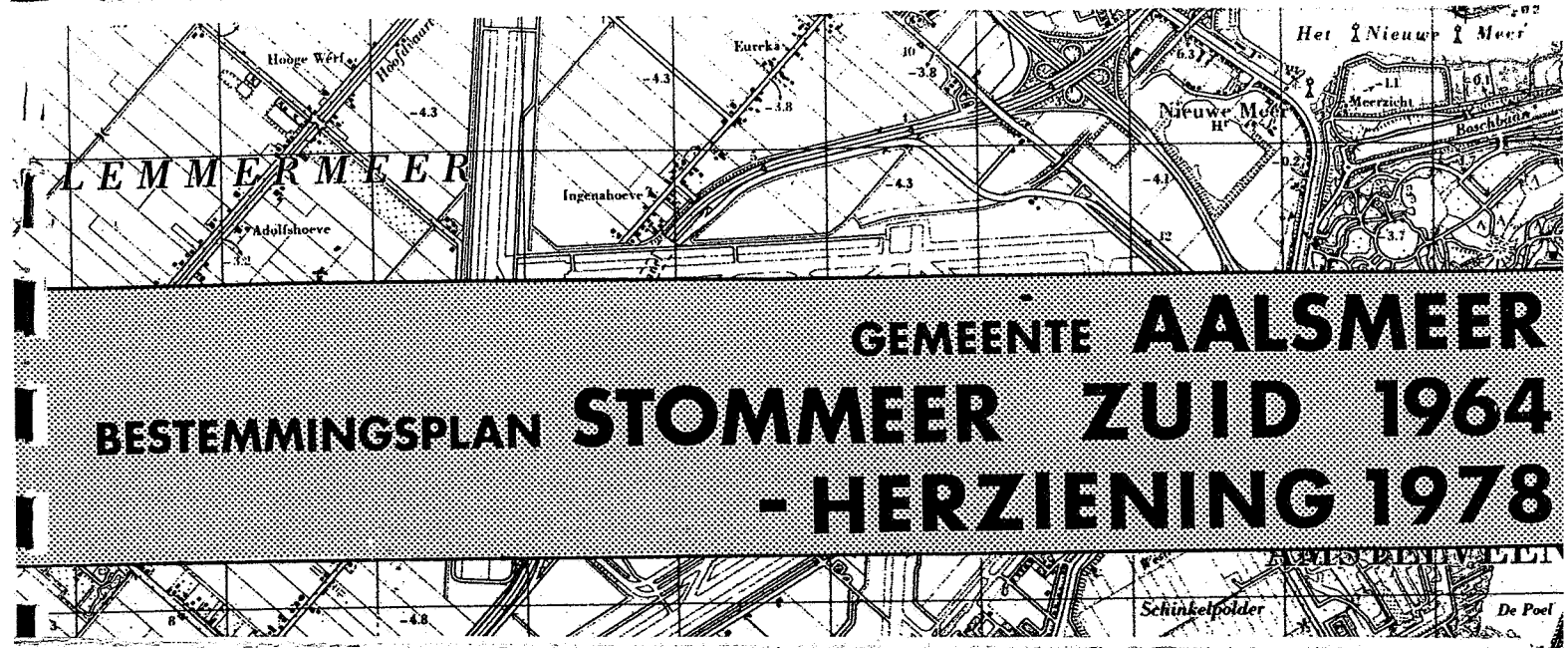
Aalsmeer, 20 december 1965.

DE RAAD VOORNOEMD,

(w.g.) H. P. Th. Kolk , voorzitter.
loco-Burgemeester

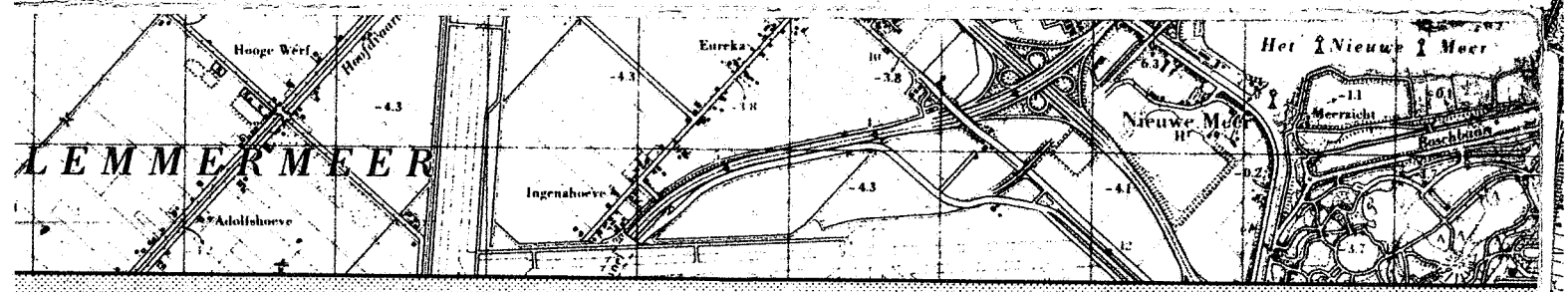
(w.g.) J. M. Wentzel , secretaris.

Voor eensluidend afschrift,
De gemeentesecretaris
van Aalsmeer,



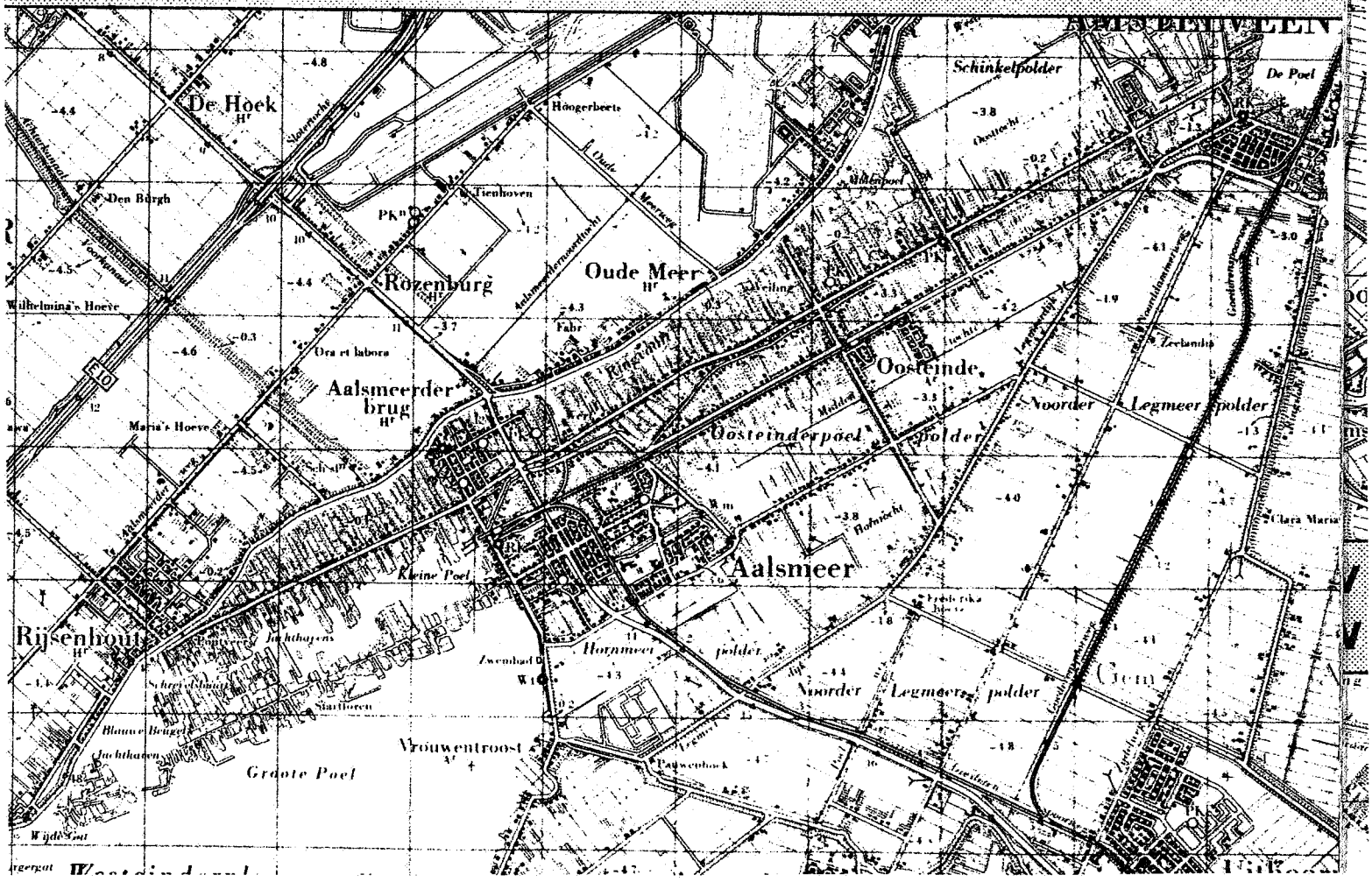
GEMEENTE **AALSMEER**

BESTEMMINGSPLAN STOMMEER ZUID 1964 - HERZIENING 1978



GEMEENTE **AALSMEER**

BESTEMMINGSPLAN STOMMEER NOORD 1964 - HERZIENING 1978



Artikel I

Aan artikel 11 van de bebouwingsvoorschriften van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Stommeer-Zuid 1964" wordt een derde lid toegevoegd, dat als volgt luidt:

3. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 28a wordt in ieder geval gerekend het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik.
   Niettemin is de verkoop toegestaan van:
   a. goederen, die ter plaatse worden vervaardigd;
   b. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van een herstellingsbedrijf;
   c. goederen, die worden gekocht door middel van een schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld;
   d. grondstoffen en halffabrikaten ten behoeve van industrie en nijverheid;
   e. goederen ten behoeve van de uitoefening van een landbouwbedrijf, veeteeltbedrijf en/of tuinbouwbedrijf.

Artikel II

Aan de bebouwingsvoorschriften van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Stommeer-Zuid 1964" wordt een nieuw artikel 28 a toegevoegd, dat als volgt luidt:

ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

1. Behoudens het bepaalde in artikel 30 leden 3 t/m 6 is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan ter plaatse aangegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling, indien strikte toepassing van het bepaalde in het eerste lid leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel III

Artikel 30 van de bebouwingsvoorschriften van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Stommeer-Zuid 1964" wordt als volgt gelezen:

OVERGANGSBEPALING

1. Een niet met het plan overeenkomend bouwwerk, dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig was, dan wel in aanbouw was of gebouwd kan worden krachtens een verleende bouwvergunning, dan wel gebouwd kan worden krachtens een alsnog te verlenen bouwvergunning, mag:

a. voor een gedeelte worden vernieuwd of in beperkte mate worden veranderd, mits de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot;
b. met ten hoogste 15% van de oppervlakte van het bouwwerk als bedoeld in de aanhef van dit lid worden vergroot, mits daardoor de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen niet worden overschreden en overigens de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot;
c. geheel worden vernieuwd, zo nodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, indien het bouwwerk tengevolge van een calamiteit is vernield, mits de aanvrage binnen drie jaar na het tenietgaan is ingediend en mits de bestaande afwijking ook naar de aard niet wordt vergroot een en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet.

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid voor:
   a. het geheel vernieuwen en veranderen van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid, mits de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden en de bestaande afwijking ook naar de aard van de bestemming niet wordt vergroot;
   b. het ingrijpend veranderen van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid en eventueel de bestaande oppervlakte hiervan met ten hoogste 15% uit te breiden, mits de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden en de bestaande afwijking ook naar de aard van de bestemming niet wordt vergroot.
3. Gronden en bouwwerken, welke op het tijdstip van het van-kracht-worden van dit plan op andere wijze in gebruik zijn, dan in dit plan is bepaald, mogen, onverminderd het bepaalde in enig wettelijk voorschrift, als zodanig in gebruik blijven; het is verboden de bestaande afwijking op enigerlei wijze te vergroten of te verzwaren.
4. Indien het in het vorige lid bedoelde gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van ten minste 2 jaar is gestaakt is het verboden, dit gebruik te hervatten, tenzij het bewoning betreft van een als woonhuis gebouwd gebouw.
5. Het is verboden het in het derde lid bedoelde gebruik te wijzigen in een ander van het plan afwijkend gebruik, tenzij dit gebruik minder afwijkt van het plan dan het voorafgaande.
6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling ten behoeve van een ander gebruik, dan uit hoofde van het bepaalde in het derde, vierde en vijfde lid is toegestaan, indien strikte toepassing van deze voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel IV

Aan de bebouwingsvoorschriften van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Stommeer-Zuid 1964" wordt een nieuw artikel 32 toegevoegd, dat als volgt luidt:

STRAFBEPALING

Een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is:

elke overtreding van het bepaalde in artikel 28 a lid 1 met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken en

elke overtreding van het bepaalde in artikel 30 lid 3 met betrekking tot het vergroten en de verzwaring van de afwijking en

elke overtreding van het bepaalde in artikel 30 lid 4 met betrekking tot het hervatten van een gebruik, dat gedurende een ononderbroken tijdvak van twee jaar gestaakt is geweest en

elke overtreding van het bepaalde in artikel 30 lid 5 met betrekking tot het wijzigen in een van het plan meer afwijkend gebruik.

Artikel V

SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "Voorschriften bestemmingsplan Stommeer-Zuid Herziening 1978" en dienen te worden gelezen in samenhang met de bebouwingsvoorschriften van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Stommeer-Zuid 1964".

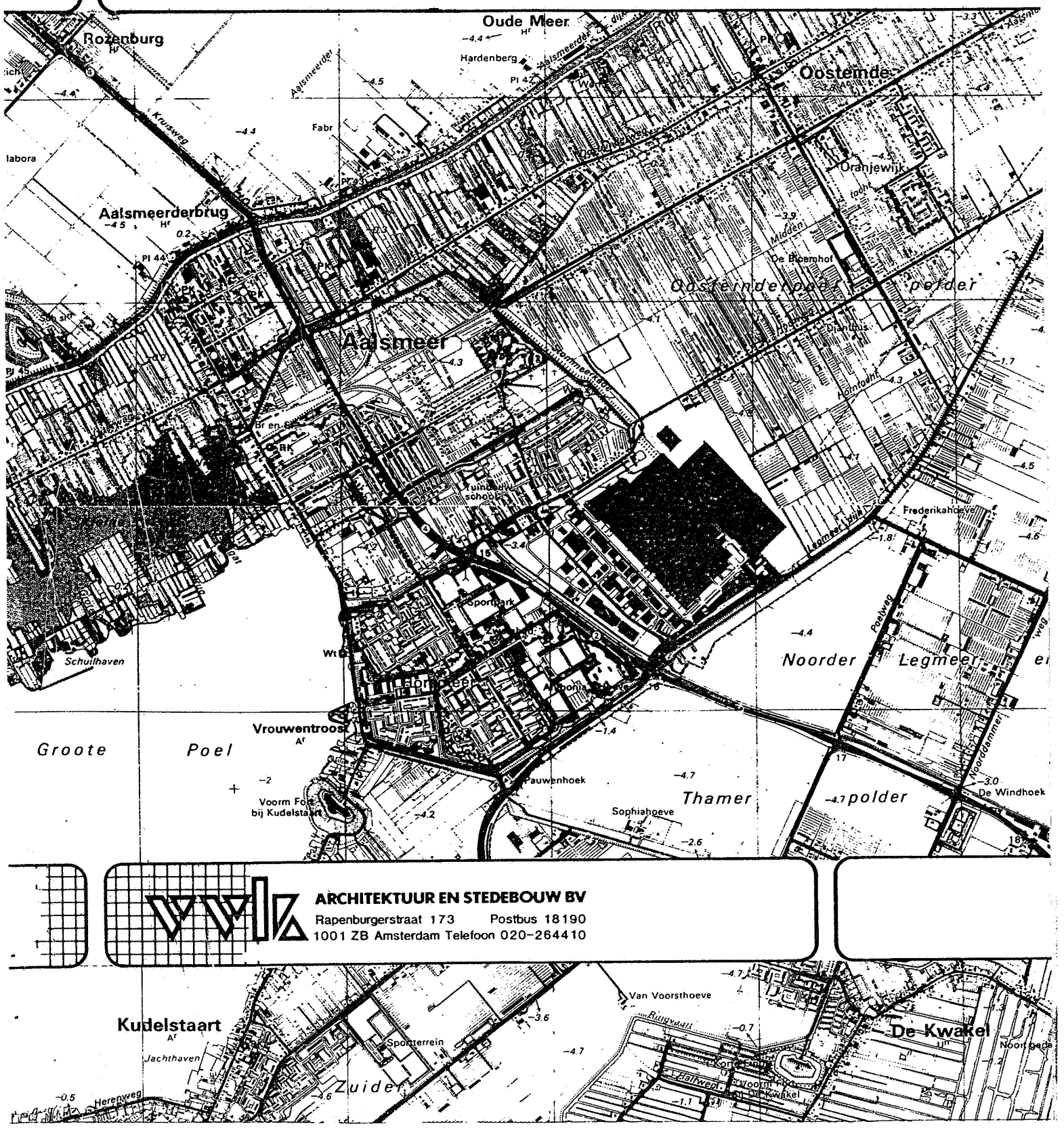
1 december 1978

90-600481/4

GEMEENTE **AALSMEER**

BESTEMMINGSPLAN **STOMMEER-**

ZUID 1964 **TWEEDE HERZIENING**



ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW BV
Rapenburgerstraat 173 Postbus 18190
1001 ZB Amsterdam Telefoon 020-264410

I N H O U D V O O R S C H R I F T E N

	Blz.
PAR. 1. INLEIDENDE BEPALINGEN	
art. 1 Begripsbepalingen	1 V
art. 2 Wijze van meten	2 V
PAR. 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	
art. 3 Woningen met bijbehorende erven	3 V
art. 4 Praktijkruimten met bijbehorende erven	4 V
PAR. 3. ALGEMENE BEPALINGEN	
art. 5 Algemene gebruiksbepaling	5 V
art. 6 Strafbepaling	6 V
art. 7 Citeerbepaling	6 V

V O O R S C H R I F T E N

PAR. 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

art. 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. het plan	:	het bestemmingsplan "Stommeer-Zuid 1964 - Tweede herziening";
b. de kaart	:	de kaart, deel uitmakende van het plan nr. 101334-0006-571;
c. bouwwerk	:	elke constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is of hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond;
d. gebouw	:	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
e. bebouwing	:	één of meer bouwwerken;
f. bebouwingsgrens	:	een op de kaart aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
g. bebouwingsvlak	:	een op de kaart aangegeven aaneengesloten gebied, geheel door bebouwingsgrenzen omsloten;
h. bijgebouw	:	een bij een woonhuis behorend gebouw, dat geen woonruimte(n) bevat en dat zich visueel onderscheidt van het woonhuis, niet zijnde een botenhuis.

art. 2 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. lengte, breedte en diepte van gebouwen : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van scheidsmuren;
2. oppervlakte van gebouwen : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van scheidsmuren;
3. goothoogte van bouwwerken : van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen gevelvlak of scheidsmuur tot aan het aansluitende afgewerkte bouwperceel;
4. inhoud van gebouwen : tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren, buitenzijden van dakvlakken, erkers en dakkapellen en bovenzijde van begane grond vloeren;
5. (nok)hoogte van bouwwerken : van het hoogste punt tot aan het peil van het aansluitende afgewerkte bouwperceel, met dien verstande, dat:
   a. antennes, schoorstenen, lichtkappen, liftopbouwen en andere technische installaties niet meegerekend worden;
   b. bij windenergie-installaties het hoogste punt van de mast als hoogste punt geldt;
6. breedte van bouwpercelen: tussen de zijdelingse perceelgrenzen in de naar de zijde van de weg, vanwaar het bouwperceel toegankelijk is, gekeerde bebouwingsgrens;
7. breedte van woningen : tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken en de gemiddelde harten van scheidsmuren.

PAR. 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

art. 3 WONINGEN MET BIJBEHORENDE ERVEN

1. Bestemmingsomschrijving
De op de kaart voor "woningen met bijbehorende erven" (Wa) aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bouwwerken en tuinen en erven.

2. Bebouwingsnormen
Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald, dat:
a. ongearceerde gronden:
op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een hoogte van 1 m;
b. bebouwingsvlak:
op deze gronden ten hoogste één woning mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
1. de voorgevel dient in de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
2. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
3. de woningen dienen van een kap te worden voorzien met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 50°;
c. gearceerde gronden:
op deze gronden bij de woning bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 1/3 van de gronden achter de achtergevel van die woning met een maximum van 40 m2;
2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
3. de nokhoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
4. de afstand tot de woning mag - voor zover niet aangebouwd - niet minder dan 5 m bedragen;
5. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3. Gebruiksregels
Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 5 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik als opslag-, los- of laadplaats voor handelsdoeleinden.

art. 4 PRAKTIJKRUIMTEN MET BIJBEHORENDE ERVEN

1. Bestemmingsomschrijving
De op de kaart voor "praktijkruimten met bijbehorende erven" (Pr) zijn bestemd voor praktijkruimten ten behoeve van het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied, niet zijnde detailhandel, met de daarbij behorende praktijkruimten en open terreinen.

2. Bebouwingsnormen
Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald, dat:
a. het voor bebouwing aangewezen bestemmingsgebied geheel mag worden bebouwd;
b. de hoogte van de bebouwing niet meer dan 6 m mag bedragen;
c. op het overige bestemmingsgebied uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd tot een hoogte van 1 m.

3. Vrijstellingen
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor het beroepsmatig verlenen van diensten op technisch gebied.

4. Gebruiksregels
Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming zoals bedoeld in artikel 5, lid 1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik als opslag-, los- of laadplaats voor handelsdoeleinden, met uitzondering van de stalling van electrisch aangedreven voertuigen voor de mobiele detailhandel.

PAR. 3. ALGEMENE BEPALINGEN

art. 5 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

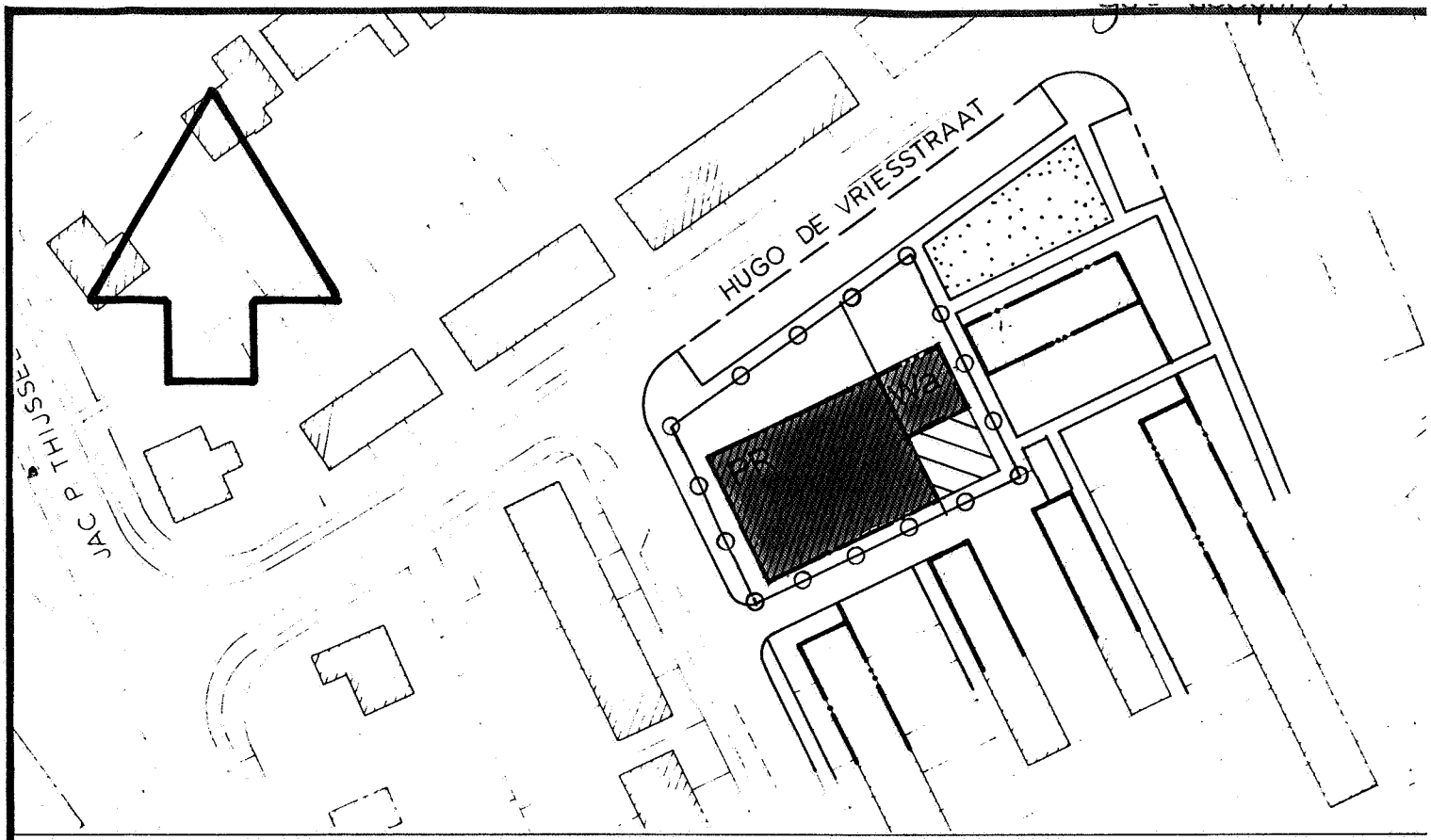
art. 6 STRAFBEPALING

Overtreding van artikel 5 lid 1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

art. 7 CITEERBEPALING

Dit bestemmingsplan kan worden aangeduid met de titel "Stommeer-Zuid 1964 - Tweede Herziening".

23 augustus 1989



BESTEMMINGEN

ONVERMINDERD DE IN WETTEN OF VERORDENINGEN VERVATTE EISEN INZAKE VERGUNNINGEN

Wa — WONINGEN MET BIJBEHORENDE ERVEN

PR — PRAKTIJKRUIMTEN MET BIJBEHORENDE ERVEN

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 90-7116
Haarlem, 24 APR. 1990
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Onherroepelijk
, voorzitter

BESTEMMINGSAANDUIDINGEN

GRENS VAN DE HERZIENING

BEBOUWINGSGRENS

BEBOUWINGSGRENS NAAR DE WEG TOEGEKEERD

GEMEENTE **AALSMEER**

BESTEMMINGSPLAN

„STOMMEER-ZUID 1964 TWEEDE HERZIENING"

IN ONTWERP TER INZAGE GELEGD , griffier
DD ~~23 oktober 1989~~

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD
DD 21 december 1989

GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN
D.D.

SCHAAL 1: 1000

MEDEWERKER				
ir. R.W. de Groot stedebouwkundige B.N.S.	25 augustus 1989	101334	0006	571

ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW BV
Rapenburgerstraat 173 Postbus 18190
1001 ZB Amsterdam Telefoon 020-264410



LEGENDA

Plangebied

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

G	Groen	art. 3
T	Tuin	art. 4
T-P	Tuin - Parkeertuin	art. 5
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied	art. 6
WA	Water	art. 7
W	Wonen	art. 8
W-1 t/m 4	Wonen - 1 t/m 4	art. 9 t/m 12

Dubbelbestemmingen

L-W	Leiding - Water	art. 13

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone - industrie schiphol 50 tot 55 dB(A)	art. 17
	luchtvaartverkeerzone - lib art 221 nr 4	art. 18
zie bijlage 1	luchtvaartverkeerzone - lib art 222 toetshoogtes	art. 19
zie bijlage 2	luchtvaartverkeerzone - lib art 222A toetshoogtes radar	art. 20
zie bijlage 3	luchtvaartverkeerzone - lib art 223	art. 21

Functieaanduidingen

- (sz) speelvoorziening

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringscheiding (lijn)
- maatvoeringsvlak
- 17 maximum bouwhoogte (m)
- 7/11 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- 5 maximum aantal wooneenheden
- j/8 aantal wooneenheden
- 20/1 minimum aantal wooneenheden

VASTGESTELD DOOR DE RAAD

VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP .. – .. – 2019

DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

NOORD

Stedelijke Ontwikkeling — Bestemmingsplannen

Gemeente Aalsmeer

Drie Kolommenpleln 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 0297-38 76 76

BESTEMMINGSPLAN POLDERZOOM FASE 2

datum : 04-11-2019	gewijzigd :	formaat :	schaal : 1 : 1500
operator : A.J.Molenaar	gewijzigd :	A3	plcfg : imro-2012 v8i.tbl
gecontr. :	gewijzigd :	tek.nr.BP.	
plan IDN : NL.IMRO.0358.07N-0W01			

st\BESTPLAN AALSMEER\ONTWERP-RO-PLAN 2012\07N-Polderzoom\plotbestanden en PDF\plot-kaders-07N-polderzoom.dgn

Plottabel: IMRO-2012-V81-A3.tbl

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 3
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 12
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 13
Artikel 3 Groen 14
Artikel 4 Tuin 15
Artikel 5 Tuin - Parkeertuin 17
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 19
Artikel 7 Water 20
Artikel 8 Wonen 21
Artikel 9 Wonen - 1 25
Artikel 10 Wonen - 2 29
Artikel 11 Wonen - 3 33
Artikel 12 Wonen - 4 36
Artikel 13 Leiding - Water 40
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 42
Artikel 14 anti-dubbeltelregel 43
Artikel 15 algemene bouwregels 44
Artikel 16 algemene afwijkingsregels 45
Artikel 17 Geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A) 46
Artikel 18 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1 47
Artikel 19 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2 48
Artikel 20 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a 49
Artikel 21 Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3 50
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 51
Artikel 22 overgangsrecht 52
Artikel 23 slotregel 53

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Polderzoom fase 2" van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.07N-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-gebonden bedrijf
het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:
het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening door (één van) de hoofdbewoners, dat door de beperkte omvang ervan in diens woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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

1.6 aanduidingsvlak:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwde woning:
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.8 aanpijling:
een blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.9 archeologisch onderzoek:
een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.10 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit vroegere tijden;

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 belemmerde strook:
geprojecteerde zone ter weerszijde van de leiding ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Op deze gronden is het oprichten van bebouwing

en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zondermeer toegestaan. De belemmerde strook dient in principe obstakelvrij te blijven;

1.13 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 bestaand gebruik of bouwwerk:
een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit plan;

1.15 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.18 boeiboord:
de opstaande kant van een dakgoot, of opstaande kant bij platte daken;

1.19 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.20 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

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

1.23 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.25 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.26 bruto vloeroppervlakte b.v.o:
de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften, toiletten e.d.,

met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.27 carport:
een niet aan alle zijden met wanden omsloten overdekte ruimte ten behoeve van de stalling van (motor-)voertuigen;

1.28 containerbergingen:
bergingen voor de kliko's/rolemmer;

1.29 dak:
iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.30 dakkapel:
een toevoeging van ondergeschikte omvang binnen een hellend dakvlak, waarbij het karakter van het dak in stand blijft;

1.31 dakopbouw:
een toevoeging aan de bouwmassa van een (hoofd)gebouw vanaf het oorspronkelijk dakvlak, waarbij gehele of gedeeltelijke verhoging van het oorspronkelijk dakvlak plaatsvindt;

1.32 dakterras:
een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak, al dan niet voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

1.33 dove gevel:
een gevel zonder te openen delen;

1.34 druiplijn:
de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.35 ecologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.36 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

1.37 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.38 erfafscheiding:
bouwwerk op of in de directe nabijheid van een erfgrens bedoeld om een erf, tuin of terrein af te scheiden;

1.39 erker:
een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander hoofdgebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde is begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw en die uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling is op de hoofdvorm;

1.40 gebouw:

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

1.41 geluidgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van andere geluidgevoelige gebouwen en andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.42 geluidreducerende maatregelen:

fysieke en niet-fysieke maatregelen gericht op het reduceren van de geluidsbelasting vanwege industrie-, bedrijfs- of wegverkeerslawaai op geluidsgevoelige objecten, of maatregelen die daar niet specifiek op gericht zijn doch wel tevens een geluidsreducerende uitwerking hebben, zoals bijvoorbeeld verkeersmaatregelen, het aanbrengen van geluidsarm asfalt, geluidswallen of -schermen of de aanleg van nieuwe wegen elders die tot gevolg hebben dat de verkeers- en de geluidsbelasting afneemt;

1.43 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.44 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone (50 dB (A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld;

1.45 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.46 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.47 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.48 hoofdverblijf:

de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt;

1.49 huishouden:

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

1.50 kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
- één 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;

1.51 kamperen:

a. 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, een woning of een tuinhuis;
b. het plaatsen danwel geplaatst houden van kampeermiddelen;

een en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.52 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, alsmede diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat daarop de Wet milieubeheer niet van toepassing is;

1.53 kruin:

hoogste punt van het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen

1.54 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.55 kunstwerk:

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

1.56 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.57 kwetsbaar object, beperkt:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.58 langzaam-verkeerszone:

een begrensd gebied ter bundeling van fiets-, ruiter- en/of voetpaden;

1.59 lessenaarsdak:

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

1.60 ligplaats:

een ruimte, die wordt ingenomen door een woonschip, -ark en/of bedrijfsschip;

1.61 luchthavenindelingsbesluit (Lib):

Uitvoeringsbesluit op basis van de Wet luchtvaart waarin de ruimtelijke gevolgen van het gebruik van de luchthaven Schiphol zijn vastgelegd;

1.62 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.63 nok:

de horizontale lijn die de bovenkant van het dak vormt daar waar de dakschilden elkaar ontmoeten;

1.64 mansardekap:

kapvorm met gebroken, naar buiten geknikte, hellende dakvlakken die in de nok samenkomen, waarbij de dakhelling van het onderste dakvlak (maximaal 60% van het vlak) steiler is dan het bovenste dakvlak;

1.65 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.66 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.67 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water;

1.68 ondergronds bouwen:

het bebouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages);

1.69 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming en/of gebruik onttrokken – voertuigen, vaartuigen, woonschepen, toercaravans, stacaravans, tenten of gedeelten daarvan, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.70 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.71 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.72 peil:

a. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
b. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

1.73 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.74 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.75 reclame-object:

bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als of als drager van reclame-uiting(en);

1.76 reclame-uiting:

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera

1.77 scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waardoor verschillende, in de regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

1.78 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.79 souterrain:

bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het peil is gelegen;

1.80 straatmeubilair:

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen: abri´s, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, bewegwijzering en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

1.81 talud:

het schuine vlak langs een weg, watergang of van een dijk;

1.82 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.83 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.84 voorgevelrooilijn:

dit is de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

1.85 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.86 vrij beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.87 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen (sloten), kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

1.88 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.89 Wet:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan;

1.90 woning:

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

1.91 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.92 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

1.93 zone:

een op de verbeelding aangegeven gebied, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

1.94 zoneringsregeling:

de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan geldende regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen en watertransportleidingen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:
het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de nok van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:
de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

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

2.5 de ashoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de brutovloeroppervlakte van een gebouw
de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 verticale diepte:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.11 horizontale diepte:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. een speelvoorziening ter plaatse van de functieaanduiding 'speelvoorziening';

met daaraan ondergeschikt:
c. parkeervoorzieningen;
d. fiets-, voetpaden;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishouding;
g. nutsvoorzieningen;
h. bruggen;

met de daarbij behorende:
i. ondergrondse containers;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstobjecten en speeltoestellen, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
b. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;
c. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
d. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

Artikel 4 Tuin

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. erkers;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
d. verhardingen;
e. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is.

4.2 bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in lid 4.2.3.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 6 meter voor palen;
    2. 3 meter voor (licht)masten;
    3. 1 meter voor het overige;
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, hoger dan 1 meter, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende voorwaarden:
    1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
    2. een afscheiding vanaf 1 meter hoog tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
    3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen.

4.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
a. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
c. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de eerste bouwlaag van de woning.

4.3 specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen;
b. het gebruik van deze gronden ten behoeve van het parkeren indien er geen inritconstructie/vergunning aanwezig is.

Artikel 5 Tuin - Parkeertuin

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Tuin-Parkeertuin (Tp) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. erkers;
c. minimaal 1 parkeerplaats per woning;

met de daarbij behorende:
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
e. verhardingen.

5.2 bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in lid 5.2.3.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 6 meter voor palen;
    2. 3 meter voor (licht)masten;
    3. 1 meter voor het overige;
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, hoger dan 1 meter, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende voorwaarden:
    1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
    2. een afscheiding vanaf 1 meter hoog tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
    3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
    4. een toegangspoort, welke alleen zijn toegestaan bij vrijstaande woningen, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein.

5.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
a. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
b. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
c. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de eerste bouwlaag van de woning;
d. een erker wordt niet toegestaan als door de erker geen mogelijkheid meer is om een parkeerplaats in stand te houden.

5.3 specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonstraten en wegen;
b. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. bruggen;
e. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

met daaraan ondergeschikt:
i. straatmeubilair;
j. ondergrondse containers.

6.2 bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 5 meter.

6.3 specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;

Artikel 7 Water

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, recreatiewater;

met de daarbij behorende:
b. bruggen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

7.2 bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen (aanleg)steigers en gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.3 specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik ten behoeve van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen en bedrijfsschepen.

Artikel 8 Wonen

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 8.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is;
d. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
e. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. een woning dient een minimale b.v.o. te hebben van 140 m2;
d. de woningen dienen aaneengebouwd te worden;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
f. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en de bestemming 'Groen' en/of de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied';
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
    2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
    3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;

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

8.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
b. een erker mag deels buiten het bestemmingsvlak liggen, mits dit in een tuinbestemming is;
c. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
d. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

8.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

8.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

8.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

8.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

8.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd,

kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 8.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

8.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 8.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

8.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

8.4 specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend respectievelijk gevoerd;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

8.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

8.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-,

bedrijf en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 bestemmingsomschrijving

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

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in artikel 9.4.1;

met de daarbij behorende:

b. parkeerplaatsen;
c. tuinen en erven;
d. water, in de vorm van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
e. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-1' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. de woningen dienen vrijstaand of als twee onder één kap te worden gerealiseerd;
d. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
e. vrijstaande woningen (hoofdgebouw) dienen minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrenzen te worden gerealiseerd;
f. bij twee onder één kapwoningen dient de vrije zijde van het hoofdgebouw minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te worden gerealiseerd;
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
    2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
    3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;

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

9.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
c. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

9.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
   1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
   2. een afscheiding vanaf 1 meter hoog tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
   3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
d. een toegangspoort, alleen toegestaan bij vrijstaande woningen, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein.

9.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

9.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

9.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 9.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

9.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 9.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

9.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

9.4 specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

9.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp. Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;

c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

9.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Wonen - 2

10.1 bestemmingsomschrijving

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

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 10.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen-2' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. de woningen dienen als beneden- en bovenwoningen te worden gerealiseerd;
d. de benedenwoning heeft een maximale b.v.o. van 90 m2;
e. de bovenwoning heeft een maximale b.v.o. van 135 m2
f. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' niet overschrijden;
g. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en bestemming 'Groen';
h. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
i. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
j. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
k. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
l. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
m. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
n. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
    2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
    3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

10.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;
b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
c. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

10.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
    2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
    1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
    2. een afscheiding van 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
    3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

10.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

10.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

10.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

10.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 10.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

10.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 10.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

10.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

10.4 specifieke gebruiksregels

10.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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

10.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:

a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

10.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 11 Wonen - 3

11.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 11.4.1;

met de daarbij behorende:
b. tuinen en erven;
c. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen, duikers en bruggen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-3' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. de woningen dienen als een woongebouw te worden gerealiseerd;
d. een woning dient een minimale b.v.o. te hebben van 60 m2;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

11.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.

11.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

11.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

11.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 11.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

11.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 11.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

11.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

11.4 specifieke gebruiksregels

11.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

11.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.
e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

11.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 12 Wonen - 4

12.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals omschreven in lid 12.4.1;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeren, indien er een inritconstructie aanwezig is;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bestemming 'wonen-4' worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
c. een woning dient een maximale b.v.o. van 145 m2 te hebben;
d. de woningen dienen aaneengebouwd te worden;
e. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag de aangegeven waarde ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet overschrijden;
f. er dient een minimale afstand te zijn van 1,5 meter tussen de gevels van de woningen (hoofdgebouw) en bestemming 'Groen';
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
i. de daken dienen te worden voorzien van een nok;
j. de gootlengte mag tot 40 procent worden doorbroken mits deze doorbreking niet hoger wordt dan de nok;
k. een ontstane achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
l. een eventueel voorerfgebied mag niet worden bebouwd, behoudens een erker in één bouwlaag;
m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, is minder dan 1,5 meter;
    2. zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
    3. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
    4. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    5. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
    6. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten.

12.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd ter plaatse van de voorgevel;e
b. en erker mag deels buiten het bestemmingsvlak liggen, mits dit in een tuinbestemming is;
c. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
d. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan 0,25 meter boven de vloer van eerste verdieping van de woning.

12.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden onder de gebouwen;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een check te doen bij de Waterbeheerder.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
   2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied, welke hoger worden dan vergunningsvrij is toegestaan, gelden de volgende voorwaarden:
   1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning ;
   2. een afscheiding hoger dan 1 meter tot 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 90% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
   3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
c. voor erf- en perceelafscheidingen in achtererfgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

12.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen en wijzigen gebruik

12.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Aalsmeer'.

12.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in

voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

12.3.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 12.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft, of;
b. met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

12.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 12.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

12.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- of stallingsgelegenheid;
b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

12.4 specifieke gebruiksregels

12.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

12.4.2 Geluidsbelasting op de gevels van woningen

De geluidsbelasting op de gevels van woningen mag:
a. maximaal 62 dB bedragen wegens wegverkeer op de Burgemeester Kasteleinweg;
b. maximaal 55 dB bedragen wegens wegverkeer op de toekomstige weg (bp Noordvork) tussen de Burgemeester Kasteleinweg en de Aalsmeerderweg;
c. maximaal 50 dB bedragen wegens wegverkeer op de Oosteinderweg.
d. de geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 50 dB bedragen wegens het industrieterrein Schiphol.

e. de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van woningen mag maximaal 66 dB bedragen.

12.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor-, bedrijf- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 13 Leiding - Water

13.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

a. hoofdwatertransportleiding, waarbij een minimale bebouwingsafstand geldt van 20 meter, 10 meter aan weerszijden van de leidingen;

Met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming leidingen.

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen binnen 10 meter van de hoofdwatertransportleiding uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van deze bestemming.

13.3 afwijken van de bouwregels

In uitzonderlijke gevallen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het veilig en bedrijfszeker functioneren van de leiding en indien planologische, technische en/of economische overwegingen hiertoe aanleiding geven, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid 13.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen worden gebouwd, binnen de toetsingsafstand; Burgemeester en wethouders winnen alvorens een omgevingsvergunning te verlenen advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

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

13.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 13.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren binnen de toetsings-/veiligheidszone:

a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepgewortelde beplanting, waaronder rietbeplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. diepploegen, dat wil zeggen dieper dan 0,30 meter;
e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

13.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten het leidingbelang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

13.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 14 anti-dubbeltelregel

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

Artikel 15 algemene bouwregels

15.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings-, bouwgrenzen en/of hoogtematen te overschrijden:

a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoeptreden, reclame-uitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) bij woongebouwen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeer en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
b. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclame-uitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
c. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
    2. de hoogte niet meer bedraagt dan 5 meter vanaf bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 16 algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan. Dit is niet van toepassing bij toegelaten binnenplanse afwijkingen;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
f. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;

Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:
g. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 17 Geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A)

17.1 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A)' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein "Schiphol" op geluidsgevoelige bestemmingen.

17.2 Afwijken van de gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie Schiphol', dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelige bestemming, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein “Schiphol” op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 18 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1

18.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1', zoals aangegeven op bijlage 1 van de planregels, gelden beperkingen voor bebouwing en gebruik als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.

18.2 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

18.4 Gebruiksregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de beperkingen met betrekking tot gebruik zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.
Artikel 2.2.1e van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' is overeenkomstig van toepassing.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.4 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 19 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2

19.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2', zoals aangegeven op bijlage 2 van de planregels, gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

19.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 20 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a

20.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a', zoals aangegeven op bijlage 3 van de planregels, gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

20.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2a' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2a van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Artikel 21 Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3

21.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3', zoals aangegeven op bijlage 4 van de planregels, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

21.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

21.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 22 overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

22.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 22.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 22.1 met maximaal 10%.

22.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 22.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.4 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.

22.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig gebruik, bedoeld in lid 22.4, 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.

22.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 22.4, 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.

22.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

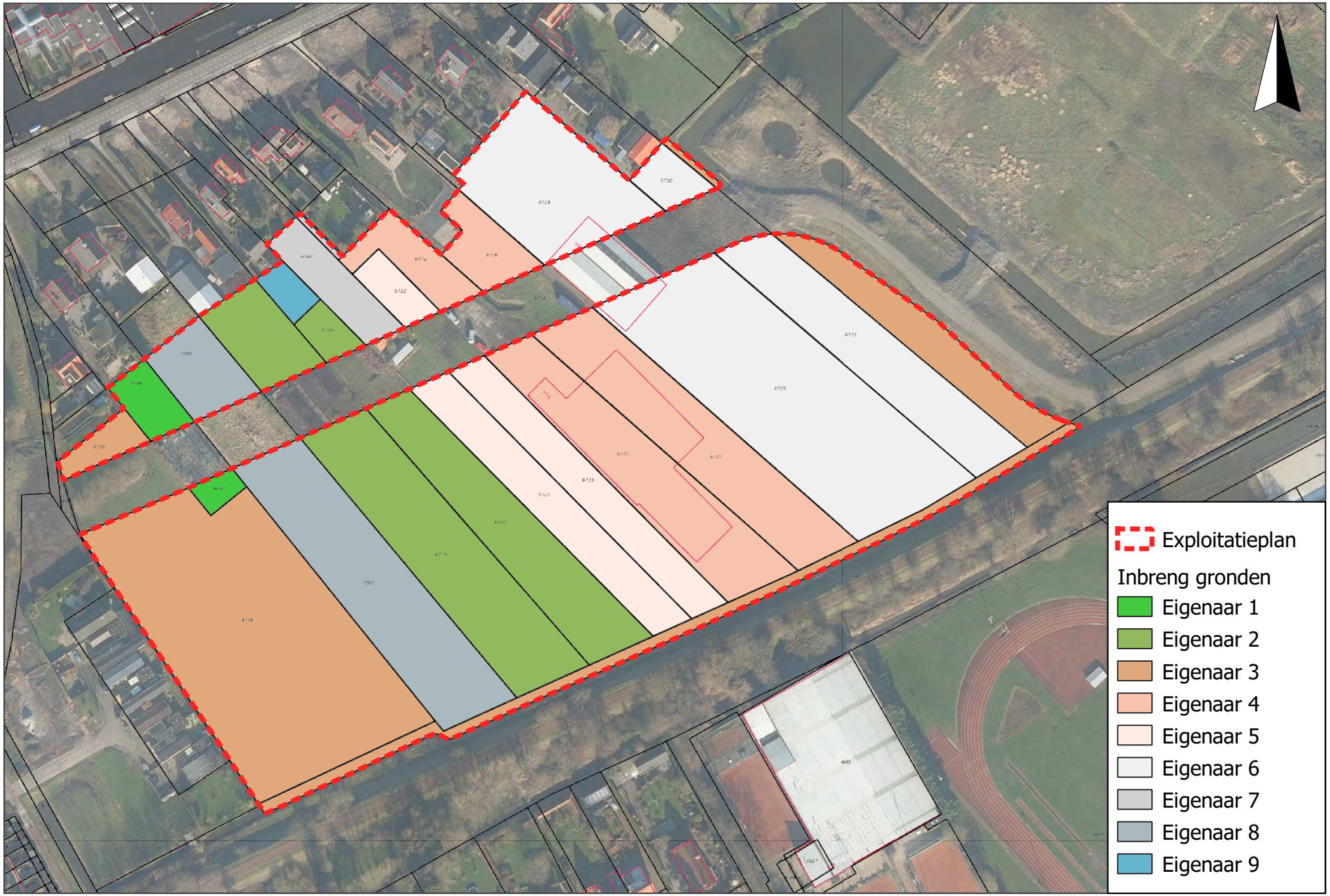
Lid 22.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 23 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Polderzoom fase 2.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van PM 2019
De griffier, de voorzitter,

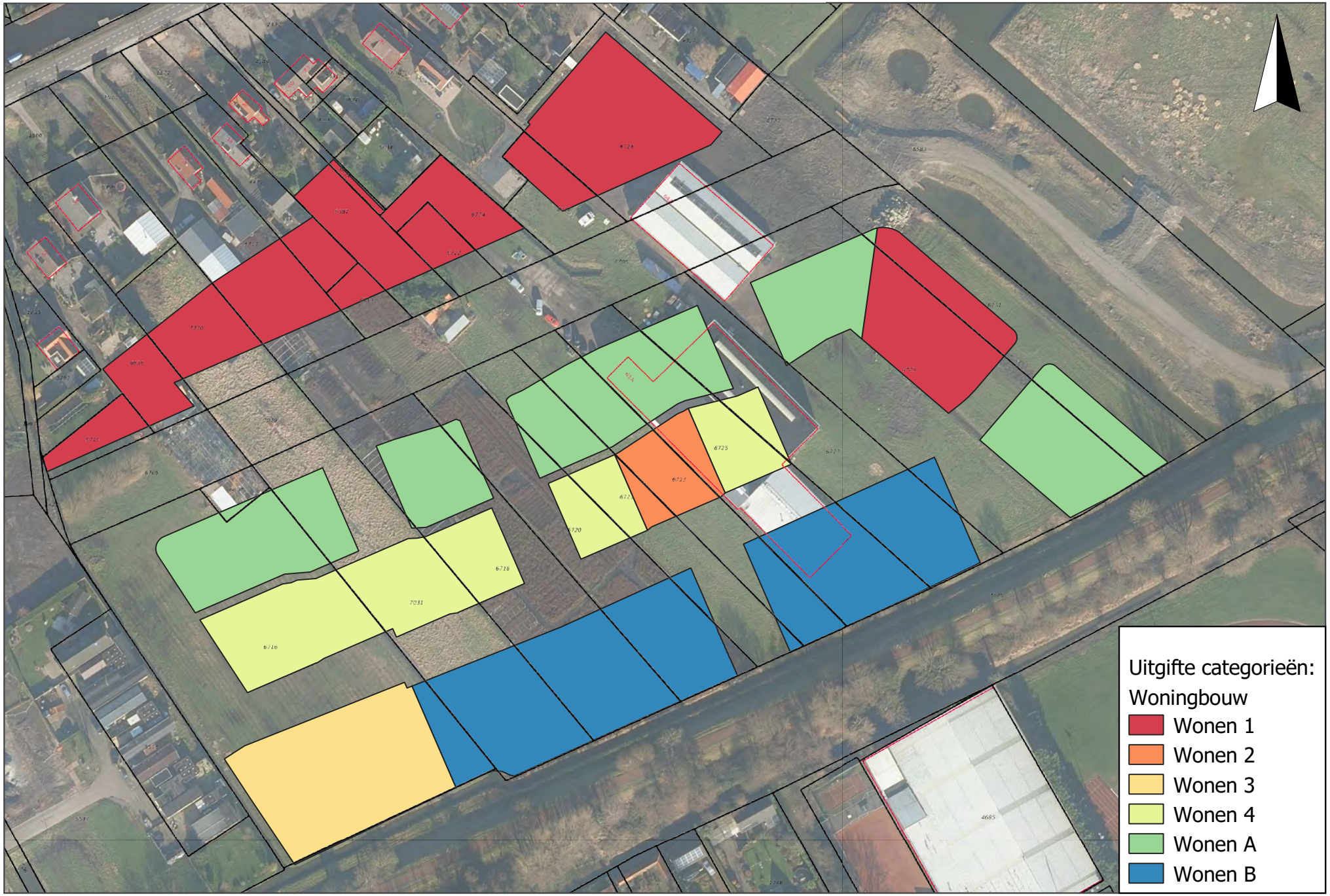
Kaartmateriaal


Exploitatieplan
Inbreng gronden
Eigenaar 1
Eigenaar 2
Eigenaar 3
Eigenaar 4
Eigenaar 5
Eigenaar 6
Eigenaar 7
Eigenaar 8
Eigenaar 9

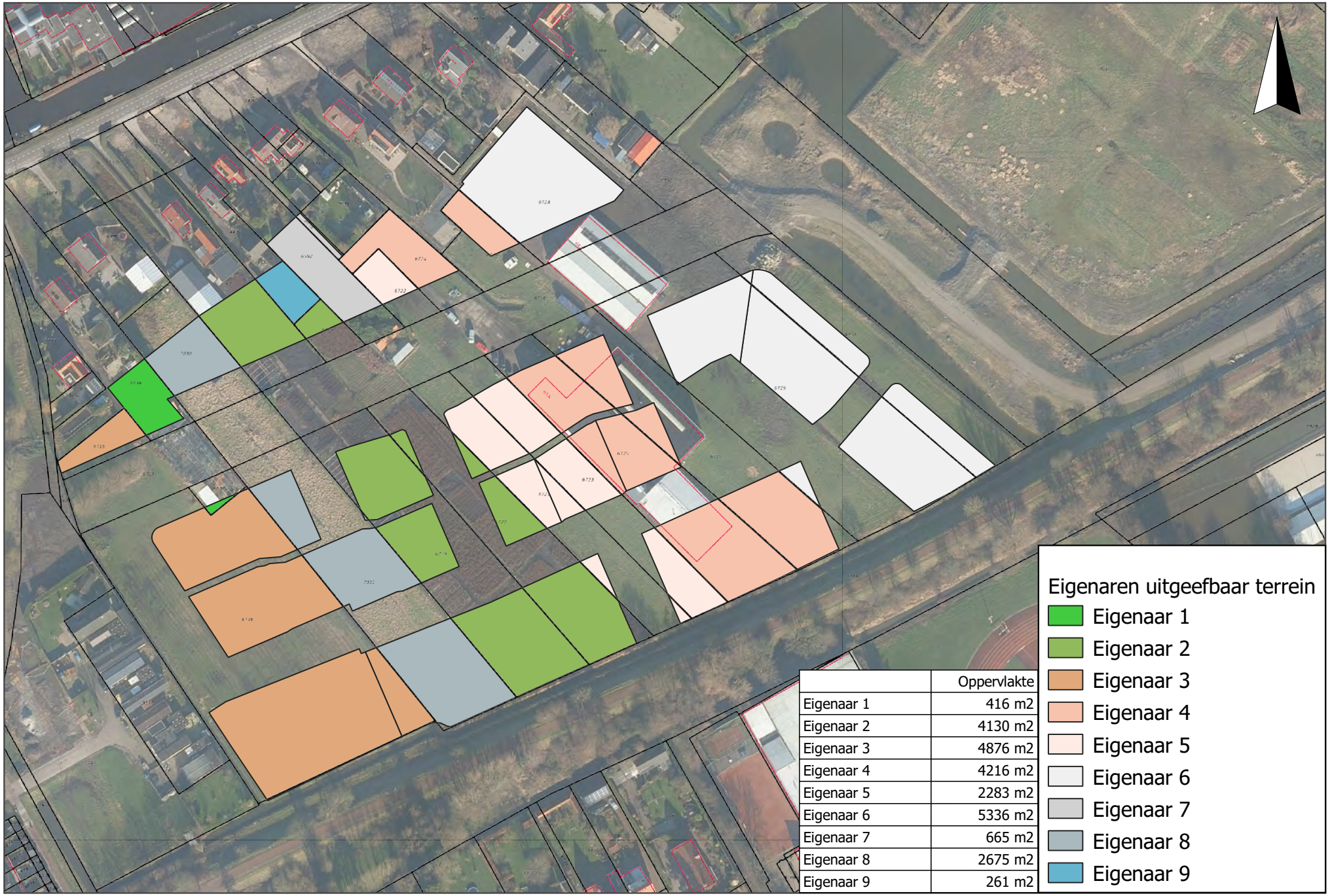

Grondgebruik
Bebouwing
Begroeid
Erf
Fietspad
Parkeren
Trottoir
Water
Wegen

Gemeente Aalsmeer

Uitgifte categorieën t.b.v. exploitatieplan



Uitgeefbaar per eigenaar



	Oppervlakte
Eigenaar 1	416 m2
Eigenaar 2	4130 m2
Eigenaar 3	4876 m2
Eigenaar 4	4216 m2
Eigenaar 5	2283 m2
Eigenaar 6	5336 m2
Eigenaar 7	665 m2
Eigenaar 8	2675 m2
Eigenaar 9	261 m2

Gemeente Aalsmeer

Exploitatieplan Polderzoom fase 2

1e Herziening 2023

5 oktober 2023



Inhoudsopgave

A TOELICHTING 4

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Doel exploitatieplan 5

1.3 Leeswijzer 6

2 Toelichting exploitatieplangebied 7

2.1 Vigerende planologische maatregel 7

2.2 Relatie planologische maatregel 8

2.3 Stedenbouwkundige opzet 9

2.4 De exploitatieplangrens 11

2.5 Eigendomssituatie / te verwerven gronden 12

3 Omschrijving werken en werkzaamheden 14

3.1 Toelichting op werken en werkzaamheden 14

B EXPLOITATIEOPZET 14

4 Exploitatieopzet 15

4.1 Algemeen 15

4.2 Parameters 15

4.3 Ruimtegebruik 15

4.4 Programma 17

4.6 Kosten 18

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied 19

4.6.2 Inbrengwaarden gronden 19

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1) 20

4.6.4 Planschade (categorie 1) 20

4.6.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1) 20

4.6.6 Bouwrijp maken (categorie 1) 20

4.6.7 Plankosten (categorie 1) 21

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 3) 21

4.6.9 Kosten tijdelijk beheer (categorie 1) 21

4.7 Opbrengsten 21

4.8 Exploitatieopzet 22

4.8.1 Gewogen basiseenheden 22

4.8.2 Exploitatiebijdrage 22

4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning 24

5 Herziening en afrekening 25
5.1 Algemeen 25
5.2 Eindafrekening 25
6 Rechtsbescherming exploitatieplan 27
6.1 Ter inzage legging exploitatieplan Polderzoom fase 2 27
6.2 Zienswijzen 27
C REGELS 28
Artikel 1. Begripsbepalingen 29
Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden 30
Artikel 3. Ruimtegebruik 30
Artikel 4. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden 30
Artikel 5. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en 31
Artikel 6. Regels met betrekking tot inspecties en oplevering 32
Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen 32
Artikel 8. Verbodsbepalingen 32
Artikel 9. Strafbepaling 33
Artikel 10. Slotbepaling 33
Bijlagen 34
1. Kaart Verbeelding bestemmingsplan 35
2. Kaart Inrichtingsplan 36
3. Kaart Exploitatieplangrens 37
4. Kaart Inbreng gronden 38
5. Kaart Toekomstig grondgebruik 39
6. Kaart Uitgiftecategorieën t.b.v. exploitatieplan 40
7. Kostenraming grondexploitatie 41
8. Taxatie inbrengwaarde Polderzoom fase II (BaseValue) 42
9. Ministeriele regeling plankosten exploitatieplan 2018 43
10. Exploitatieopzet 44
11. Leidraad inrichting openbare ruimte 45
12. Kaart Uitgeefbaar per eigenaar 46
13. Kaart Overzicht openbaar gebied 47
14. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 48

A TOELICHTING

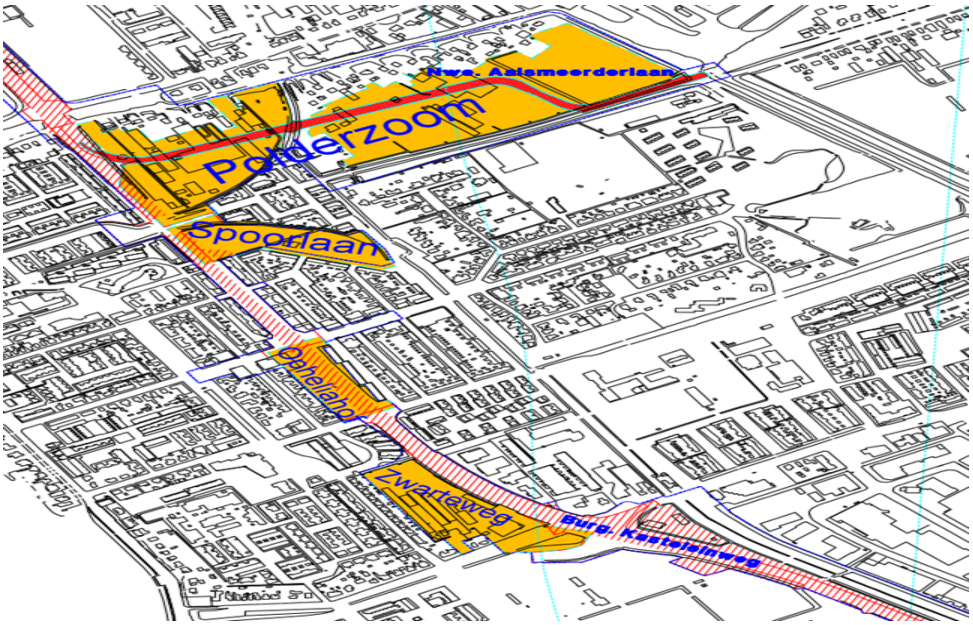
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de omlegging van de N201 tussen Hoofddorp en Amstelhoek kunnen de gebieden die grenzen aan de N196/Burgemeester Kasteleinweg ontwikkeld worden naar onder meer woningbouw. Het uiteindelijke doel bij deze herontwikkeling is de leefbaarheid van de dorpskern van Aalsmeer te verbeteren en de samenhang tussen de twee helften van de dorpskern herstellen.ontwerp

Polderzoom fase 2 is een onderdeel van het project Tuinen van Aalsmeer. Er mogen in dit plangebied circa 121 tot 125 woningen worden gerealiseerd. Hiermee kan worden bijgedragen aan de huisvestingsvraag van woningzoekenden in Aalsmeer en wordt de leefbaarheid van het gebied verbeterd

Afbeelding 1 Plangebied Tuinen van Aalsmeer



(Bron: startnotitie Polderzoom fase 2 2017)

1.2 Doel exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is

Polderzoom fase 2

Met de particuliere grondeigenaren in het exploitatieplangebied is tot op heden geen anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal ten aanzien van de aangewezen bouwplannen op deze grondeigendommen niet 'anderszins is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente Aalsmeer is bereid een (posterieure) exploitatieovereenkomst te sluiten met de eigenaren van deze percelen. Indien niet tot overeenstemming gekomen kan worden, zal de gemeente zo nodig overgaan tot onteigening van de betrokken percelen.

Gezien het voorgaande dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om:

a) de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning, dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
b) vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;
c) vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

1.3 Leeswijzer

Deel A van het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van de ontwikkeling en het exploitatieplangebied nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd.

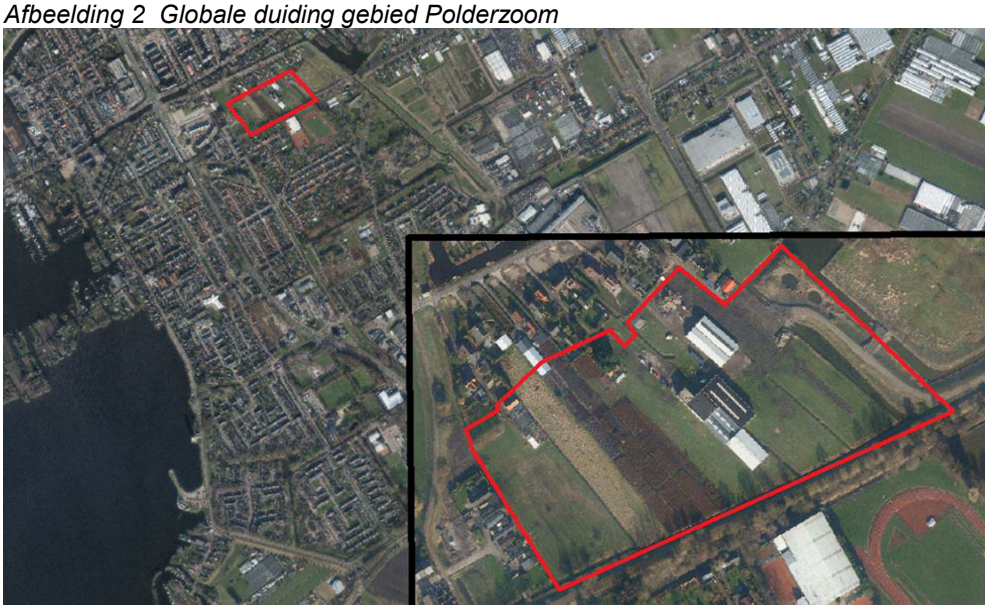
In deel B wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten van het exploitatieplangebied en wordt de berekening van de exploitatiebijdrage weergegeven. Verder wordt in dit deel in hoofdstuk 5 ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening van het exploitatieplan. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de procedure van het exploitatieplan en de rechtsbescherming.

In deel C van dit exploitatieplan zijn de regels, die gelden voor het exploitatieplangebied ‘Polderzoom fase 2’, opgenomen.

2 Toelichting exploitatieplangebied

Het plangebied Polderzoom fase 2 ligt op het grondgebied van de gemeente Aalsmeer en wordt grofweg begrensd door de Stommeerkade in het noorden en oosten, de Burgemeester Kasteleinweg (N196) in het westen, het Bielzenpad in het zuiden en de Wissel en het baanvak in het zuidwesten en ligt tussen het Spoorlijnpad en de Stommeerkade. Op afbeelding 2 is de ligging van het te ontwikkelen gebied globaal weergegeven.

Afbeelding 2 Globale duiding gebied Polderzoom

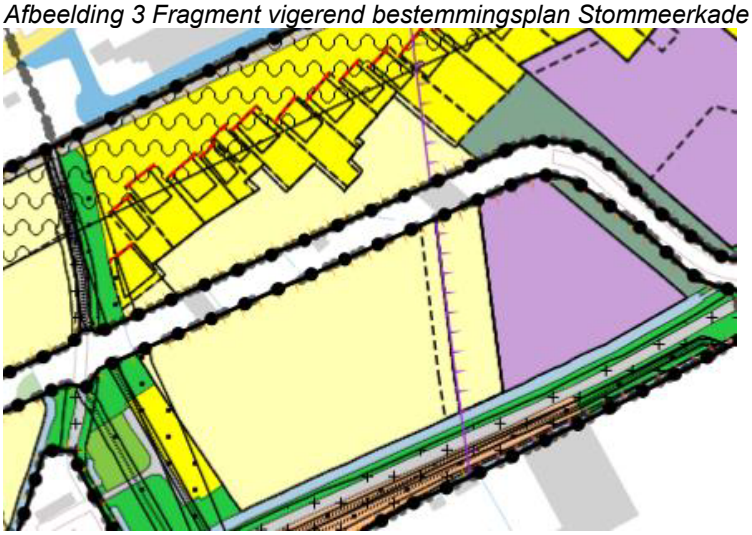


Op dit moment gaat het om een gebied met voornamelijk een agrarische functie.

2.1 Vigerende planologische maatregel

Het exploitatieplangebied Polderzoom fase 2 is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Stommeerkade Oost (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2010) en valt tevens in het op 9 september 2010 vastgestelde exploitatieplan Stommeerkade Oost. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming uit te werken woongebied- en bedrijventerrein. Het gebied wordt doorsneden door een ontsluitingsweg, waarvoor het bestemmingsplan Noordvork is vastgesteld. Dit betreft de Burgemeester Hoffscholteweg.

Afbeelding 3 Fragment vigerend bestemmingsplan Stommeerkade Oost



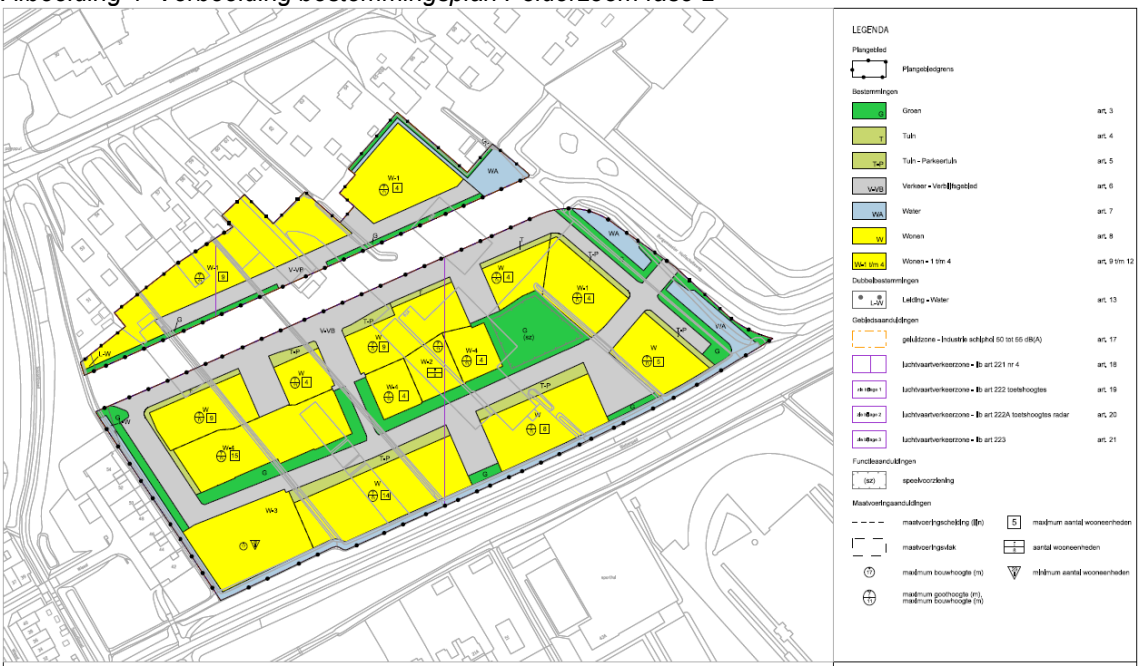
Het deel met de bestemming ‘bedrijventerrein uit te werken’ (paars gearceerd), gelegen aan de westzijde van de ontsluitingsweg, wordt niet meer gerealiseerd. De bedrijfsbestemming maakt in het bestemmingsplan Polderzoom fase 2 plaats voor woningbouw. Reden voor de keuze voor woningen in plaats van de geplandebedrijventerrein ten westen van de Burgemeester Hoffscholteweg is omdat het beleid is gewijzigd. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Stommeerkade Oost' was woningbouw niet toegestaan vanwege de ligging in het beperkingengebied van Schiphol. Op basis van artikel 2.2.1c van het Luchthaven-indelingsbesluit Schiphol zijn er nu maximaal 25 woningen toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied op de gronden die zijn aangeduid met nr. 4. Aangezien de vraag naar woningen nog steeds hoog is binnen de regio wordt hier gebruik van gemaakt.

Voornoemde wijziging van het beleid maakt dat er geen uitwerkingsplan meer kan worden opgesteld conform de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan Stommeerkade Oost. Gevolg hiervan is dat de gemeente Aalsmeer voor de realisatie van woningbouw in het plangebied Polderzoom fase 2 een nieuw bestemmingsplan moet opstellen. Dit brengt, conform artikel 6.12 lid 2 Wro, met zich mee dat er tevens een nieuw exploitatieplan moet worden opgesteld.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan ‘Polderzoom fase 2’ behoort bij het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’. Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het vigerende bestemmingsplan Stommeerkade Oost.

Afbeelding 4 Verbeelding bestemmingsplan Polderzoom fase 2



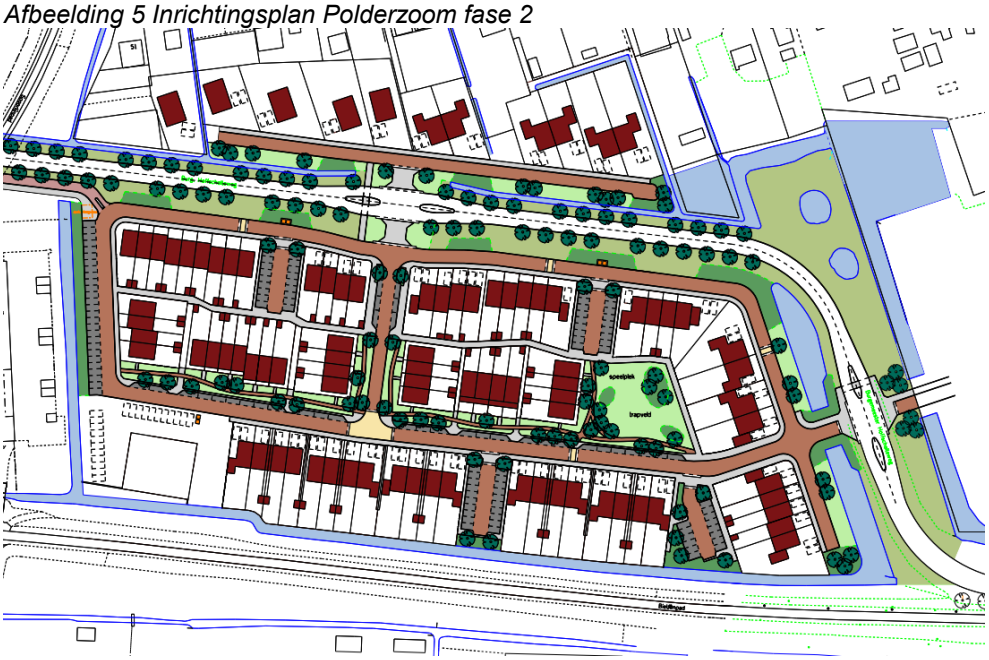
De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan. De verbeelding van het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ is opgenomen in bijlage 1.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 121 woningen in verschillende woningbouwcategorieën (bestemming ‘Wonen’). Daarnaast wordt voorzien in de bijbehorende aanleg c.q. aanpassing van openbare ruimte (zoals wegen, groen, water, fiets- en voetpaden). In dat kader wordt onder meer voorzien in de aanleg van een waterberging ten behoeve van de benodigde watercompensatie.

Op afbeelding 5 is de stedenbouwkundige opzet (Inrichtingsplan) van Polderzoom fase 2 weergegeven. Dit inrichtingsplan dient tevens als grondslag voor onderhavig exploitatieplan Polderzoom fase 2. In dit inrichtingsplan is uitgegaan van het realiseren van 121 woningen.

Afbeelding 5 Inrichtingsplan Polderzoom fase 2



De bebouwing binnen het plangebied van Polderzoom fase 2 is globaal in te delen in drie woongebieden.

1. De woningen langs de nieuwe weg, de Burgemeester Hoffscholteweg zijn met hun voorgevel gericht op deze weg. De woningen aan het Bielzenpad grenzen met hun achtertuin aan het water. Alle woningen zijn grondgebonden, uitgevoerd in vrijstaande woningen, 2^1 kapwoningen en rijtjeswoningen met een brede beukmaat. Deze woningen zitten in het duurdere segment.
2. De woningen in het middengebied worden grotendeels gerealiseerd in het middensegment. Dit worden grondgebonden woningen met een kleinere beukmaat dan aan de randen en bebo's (beneden/boven woningen).
3. In het zuidwesten van het plangebied zijn gestapelde woningen voorzien. Hier worden de goedkopere woningen gerealiseerd.

De kaart ‘Inrichtingsplan’ is opgenomen in bijlage 2, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Met betrekking tot de begrenzing van exploitatieplangebieden staat in de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie tevens het volgende:

"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. Een exploitatiegebied kan uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen." [1]

De voorwaarden die aan de begrenzing van het exploitatieplangebied gesteld worden, zijn dat:

1. deze zo moet zijn vastgesteld dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen;
2. de onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie de grenzen van het bestemmingsplangebied niet te buiten gaan; en
3. wanneer een exploitatieplangebied uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaat, er sprake moet zijn van ruimtelijke en/of functionele samenhang om deze in één exploitatieplangebied te kunnen opnemen.

Toepassing van deze voorwaarden maakt dat het exploitatieplangrens Polderzoom fase 2 gelijk is aan de bestemmingsplangrens Polderzoom fase 2. Het bestemmingsplangebied bestaat weliswaar uit twee niet aaneengesloten delen. Echter, dit hangt samen met de te realiseren Noordvork waar op 22 januari 2009 een apart bestemmingsplan voor is vastgesteld. De aanleg van deze weg (Burgemeester Hoffscholteweg) is de voorwaarde geweest om de woningbouw in Polderzoom fase 2 mogelijk te maken, aangezien deze als (hoofd)ontsluiting dient van het bestemmings- en exploitatieplangebied Polderzoom fase 2.

De ontwikkeling Polderzoom fase 2 is onderdeel een grotere woningbouwontwikkeling, namelijk de Tuinen van Aalsmeer (Gebiedsvisie 2020). Op afbeelding 6 is de (oorspronkelijke) ontwikkeling van het totale woningbouwproject Tuinen van Aalsmeer weergegeven.

Afbeelding 6 Tuinen van Aalsmeer



De ontwikkeling van Polderzoom fase 2 heeft, zoals aangegeven, door een wijziging van beleid (paragraaf 2.1), een andere invulling gekregen door meer woningen toe te voegen. Ondanks dat de deelgebieden, door

de hoofdontsluitingsweg, niet direct op elkaar aansluiten blijft er sprake van één woongebied, met en vanuit één samenhangende ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet.

Daarnaast bestaat een functionele samenhang tussen beide delen van het exploitatieplangebied vanuit waterhuishoudkundig oogpunt. In verband met de benodigde watercompensatie voor het woongebied, als geheel, dienen aan de oostkant van het exploitatieplangebied waterbergingen te worden aangelegd. De meeste watercompensatie voor de ontwikkeling van het woongebied is voorzien in het noordoosten van het exploitatieplangebied**.**

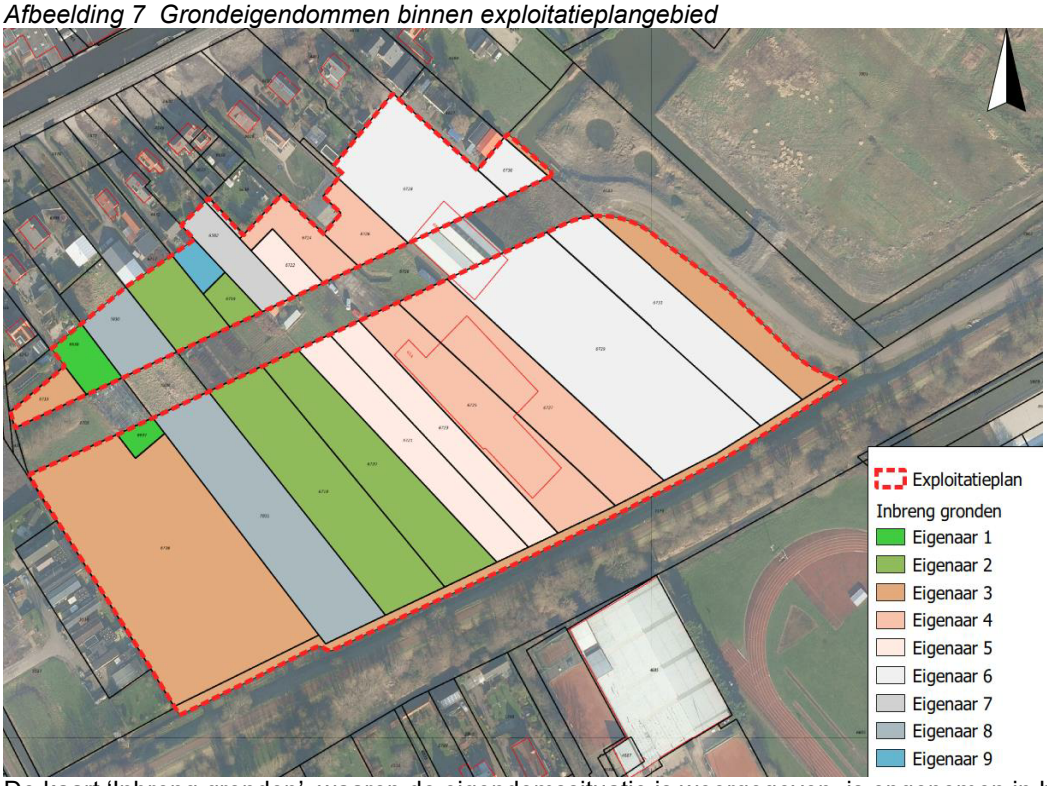
Tenslotte zijn in het bestemmingsplangebied geen bestemmingen die worden gehandhaafd. Op de alle gronden in het exploitatieplangebied zijn aangewezen bouwplannen voorzien zoals bepaald in artikel 6.12 lid 1 Wro met daarbij de benodigde voorzieningen.

De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart ‘Exploitatieplangrens’, opgenomen in bijlage 3, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.5 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

In het exploitatieplangebied is een beperkt deel van de gronden in het exploitatieplangebied in eigendom van de gemeente Aalsmeer. De overige gronden zijn in eigendom van derden. Op afbeelding 7 is de eigendomssituatie in het exploitatieplangebied weergegeven.

Afbeelding 7 Grondeigendommen binnen exploitatieplangebied



De kaart ‘Inbreng gronden’, waarop de eigendomssituatie is weergegeven, is opgenomen in bijlage 4.

In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de grondoppervlakte per betrokken grondeigenaar weergegeven.

Tabel 1 Kadastrale eigendomssituatie

Eigenaar	**Percelen Aalsmeer C**	**m² in expl. gebied**

Eigenaar 1	6637, 6638	642
Eigenaar 2	6717, 6718, 6719, 6720	7.025
Eigenaar 3	6583, 6715, 6716, 7175	10.538
Eigenaar 4	6724, 6725, 6726, 6727	7.034
Eigenaar 5	6721, 6722, 6723	3.926
Eigenaar 6	6728, 6729, 6730, 6731	11.015
Eigenaar 7	5635, 6582	835
Eigenaar 8	7030, 7021	4.177
Eigenaar 9	4472	261
totaal		**45.453**

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving), verkoop aan derde partijen en/of verkoop aan de gemeente.

Getracht wordt om de gronden van de betrokken grondeigenaren middels minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Als het niet mogelijk is om de percelen die nodig zijn voor de uitvoering van het in het bestemmingsplan voorgestane beleid minnelijk te verwerven en als gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te beschikken voor de uitvoering van het bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om over te gaan tot onteigening. Zo nodig zal de gemeente daartoe ook overgaan.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

In dit artikel wordt ingegaan op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (hierna ook kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Voor deze werken en werkzaamheden is een beeldkwaliteitskader vastgesteld en staan in het bestemmingsplan regels en voorwaarden. Daarnaast geldt voor de werken en werkzaamheden de eisen uit de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Amstelveen en Aalsmeer.

3.1 Toelichting op werken en werkzaamheden

In het kader van het bouwrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- opruimwerkzaamheden zoals het verwijderen van bestaande funderingsresten, verharding, riolering, openbare verlichting en groenvoorzieningen, zoals o.a. struiken, bomen en boomstronken;
- het geheel of gedeeltelijk ophogen, afgraven en egaliseren van het terrein, het verbeteren van grond en bodem (indien nodig);
- het aanleggen van riolering met bijbehorende voorzieningen;
- het aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluizen, e.d.;
- het aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen;
- het aanleggen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.

In het kader van het woonrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- het verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- het aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- het aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting , speelvoorzieningen, ondergrondse containers t.b.v. afvalinzameling en straatmeubilair;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, beschoeiingen, kadewanden en taluds;
- het aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen.

Alvorens de Werken en werkzaamheden aanvangen dient een integraal stedenbouwkundig plan en definitief ontwerp inrichting openbare ruimte opgesteld en door het bevoegd gezag goedgekeurd te worden. In het kader van kwaliteitsborging dient na afronding van de Werken en werkzaamheden (voor zowel het bouw- als woonrijp maken) tevens goedkeuring van het bevoegd gezag te worden gegeven.

B EXPLOITATIEOPZET

4 Exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van de exploitatie.

Bij deze methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de exploitatieopzet worden opgesteld.

De invloed van de fasering, prijsstijgingen (inflatie) en rente spelen een rol op het moment dat het resultaat op eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project / exploitatie gereed is. Door index en rente toe te rekenen ontstaat het saldo op het eind van deze looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt. Dit wordt het resultaat op eindwaarde genoemd.

Om het resultaat (en de gefaseerde kosten en opbrengsten) terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2019. Het aldus berekende resultaat, wordt het resultaat op contante waarde genoemd. Wanneer aan dit ‘resultaat op contante waarde’ rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op de gemeentelijke grondexploitatie behorende bij het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ en het inrichtingsplan.

Ingevolge de Wro is het fictieve uitgangspunt bij het opstellen van het exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is. Voor de raming van de kosten en opbrengsten is er dan ook van uitgegaan dat het exploitatieplangebied in zijn geheel door één exploitant (fictief de gemeente) in exploitatie wordt gebracht.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

Tabel 2 Gehanteerde parameters

	2023	2024	2025 e.v.
Kostenstijging	3,5%	3,0%	2,5%
Opbrengststijging	1,8%	1,8%	1,8%
Rente	0,5%	0,5%	0,5%
Disconto	2,0%	2,0%	2,0%

Bij een herziening van het exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog in overeenstemming zijn met de dan geldende marktomstandigheden.

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het exploitatieplangebied gekenmerkt door een agrarische functie en bestond voor een groot deel uit glastuinbouwbedrijven. Dit is terug te zien aan de nog in kleine getale overgebleven mix van kassencomplexen, opslagloodsen en bedrijvigheid. De agrarische bedrijven werden ontsloten vanaf de Stommeerkade. De ruimtelijke opbouw bestond dan ook uit (bedrijfs)woningen langs de dijk met agrarische bedrijfsbebouwing erachter. Veel kwekers zijn geleidelijk weggetrokken uit dit gebied. Sommige delen van het plangebied liggen dan ook braak. In het algemeen bezien doet het gebied verlaten aan en is slecht toegankelijk.

Met de aanleg van de Burgemeester Hoffscholteweg is dit gebied ontsloten. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het gebied te herontwikkelen voor woningbouw.

Het ruimtegebruik is gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ en op de van het exploitatieplan deel uitmakende kaart ‘Inrichtingsplan’. De kaart ‘Toekomstig ruimtegebruik’ is opgenomen in bijlage 5.



Afbeelding 8 Ruimtegebruik exploitatieplangebied Polderzoom fase 2

Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik rekening wordt gehouden in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

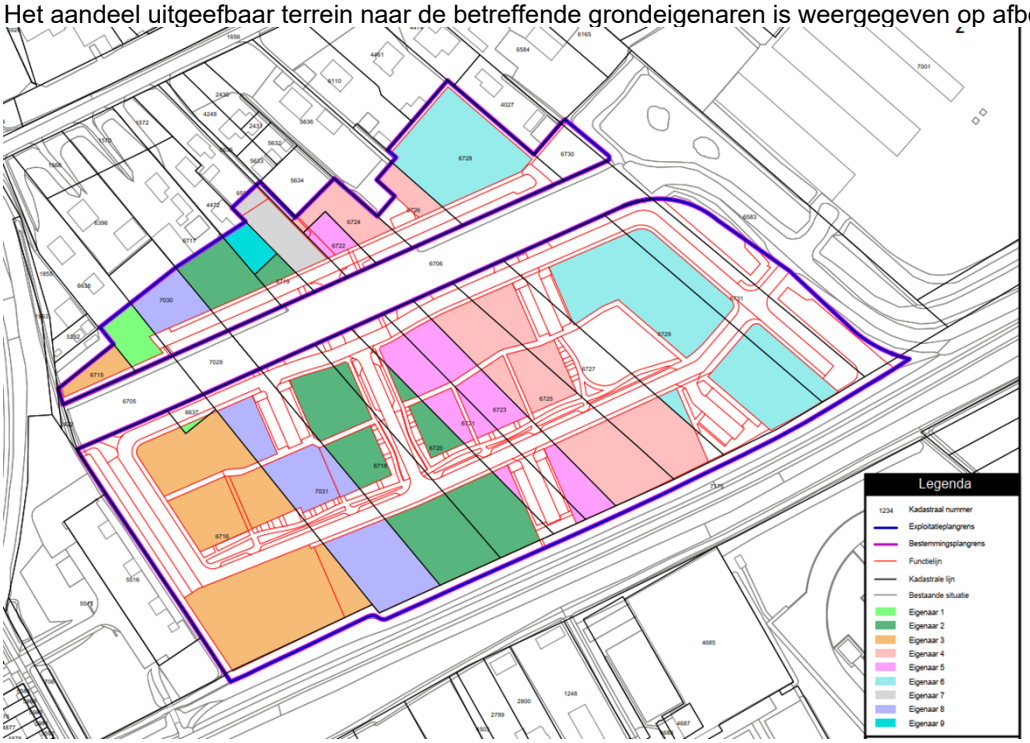
Tabel 3 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer. De oppervlakten van de verschillende functies zijn gebaseerd op het ruimtegebruik (afbeelding 8).

Tabel 3. Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Bestemming	Oppervlakte (m²)	%
Uitgeefbaar	24.960	54,9%

Rijbanen	6.110	13,4%
Fietspad	34	0,1%
Trottoir	3.890	8,6%
Parkeren	1.601	3,5%
Groen	5.813	12,8%
Water	3.045	6,7%
Totaal	**45.453**	**100%**

Het aandeel uitgeefbaar terrein naar de betreffende grondeigenaren is weergegeven op afbeelding 9.



Afbeelding 9 Uitgeefbaar terrein per grondeigenaar

4.4 Programma

Woonvisie Aalsmeer 2011-2020

Op 14 juli 2011 is de "Woonvisie Aalsmeer 2011-2020" vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie kan gezien worden als uitwerking van de in 2009 vastgestelde Gebiedsvisie en geeft de visie van de gemeente weer op het gebied van Wonen. Deze missie luidt: “Het is goed wonen in Aalsmeer en dat willen we zo houden. Kwaliteit staat voorop. Die moet ook bereikbaar zijn voor mensen voor wie dat –vanwege bijvoorbeeld financiën of gezondheid- niet vanzelfsprekend is. We blijven groeien, maar slechts beheerst, en verleggen de aandacht naar het bestaande woonaanbod”.

Het bouwprogramma uit de woonvisie voor de periode 2011 tot en met 2020 bedraagt per saldo maximaal 1.500 woningen (uitgaande van circa 1.650 nieuw te bouwen woningen). Deze nieuw te bouwen woningen zijn onderverdeeld in verschillende prijsklassen (variërend van goedkoop naar duur).

Op 28 januari 2016 is de Woonagenda 2016-2020 vastgesteld. Dit actueel woonbeleid wordt ingezet ter bevordering van doorstroming op de vastgelopen woningmarkt en is van toepassing op het te realiseren programma van het exploitatieplangebied.

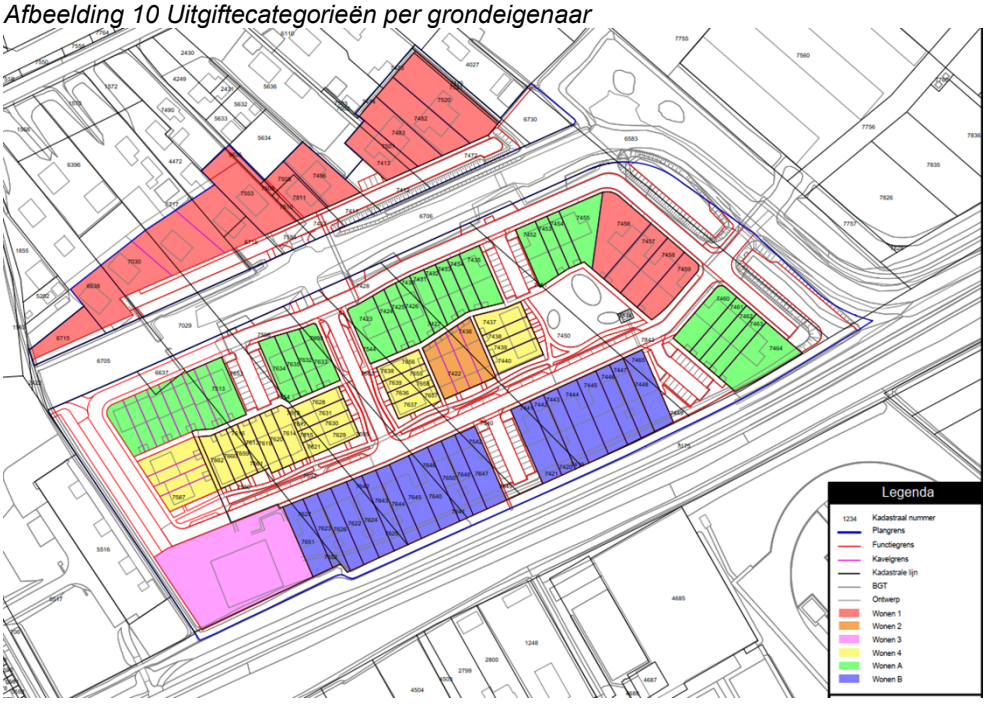
Het te realiseren programma is in tabel 5 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is uitgegaan van het bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ en de kaart ‘Inrichtingsplan’. De randen worden in het dure segment gebouwd en in het middengebied hoofdzakelijk voor het middensegment.

Tabel 5. Bouwprogramma exploitatieplangebied Polderzoom fase 2

Woningtype	Type woning	m² gbo	Kavel opp.	Aantal
W1	Vrijstaand / tweekapper	180	463	15
W2	Beneden-bovenwoning	83	87	8
W3	Appartementen	60	90	24
W4	Rijwoningen klein	110	150	23
WA	Woningen langs Burg. Hoffscholteweg	125	197	31
WB	Rijwoningen Zuid	140	275	20
Totaal				**121**

Op afbeelding 10 zijn de uitgiftecategorieën per grondeigenaar weergegeven. De kaart ‘Uitgiftecategorieën t.b.v. exploitatieplan’ is opgenomen in bijlage 6.

Afbeelding 10 Uitgiftecategorieën per grondeigenaar



4.6 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder ‘Bro’).

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatieplangebied. Hierbij dienen de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatieplangebied.

Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van de te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 3 opgenomen.

Tabel 6 Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatieplangebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatieplangebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatieplangebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatieplangebied.	100% toerekenbaar aan exploitatieplangebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatieplangebied die ten dienste zijn voor dat exploitatieplangebied en een of meer exploitatie(plan)gebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van de woningen in het exploitatieplangebied, zoals planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Polderzoom fase 2, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 7. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2023 en exclusief btw.

Tabel 7. Specificering kosten exploitatieplangebied

Omschrijving	**€ (prijspeil 2023)**
Inbrengwaarde gronden	9.629.900
Sloopwerken	197.775
Planschade	-
Onderzoekskosten en sanering	1.013.853
Bouw- en woonrijp maken	4.030.057
Plankosten	1.035.279
Planstructurele elementen	354.682
Tijdelijk beheer	121.800
Niet-verrekenbare B.T.W.	-
Rente	481.492
Totaal	**16.864.837**

De kostenraming voor Polderzoom fase 2 is opgenomen in bijlage 7.

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau BaseValue B.V. Artikel 6.13 lid 5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van gronden moet worden bepaald.

Het rapport Taxatierapport inbrengwaarde Polderzoom fase II in Aalsmeer, kenmerk 102630/DEF/1.0, d.d. 10 augustus 2023, is opgenomen in bijlage 8. In tabel 8 is de inbrengwaarde per grondeigenaar weergegeven.

Tabel 8 Inbrengwaarde per grondeigenaar

Eigenaar	Inbrengwaarde	per m²
Eigenaar 1	€ 171.318	€ 266,85
Eigenaar 2	€ 1.409.589	€ 200,65
Eigenaar 3	€ 2.114.483	€ 200,65
Eigenaar 4	€ 1.878.507	€ 267,06
Eigenaar 5	€ 787.764	€ 200,65
Eigenaar 6	€ 2.210.195	€ 200,65
Eigenaar 7	€ 167.545	€ 200,65
Eigenaar 8	€ 838.128	€ 200,65
Eigenaar 9	€ 52.370	€ 200,65
Totaal	**€ 9.629.900**	

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het plangebied zijn verschillende objecten aanwezig, die gesloopt moeten worden. Het betreft de volgende objecten:

- Stommeerkade 61A : € 79.000 (gerealiseerd)
- Verhardingen : € 84.000 (gerealiseerd)
- Sloop overig : € 35.000,-

De totale sloopkosten bedragen op basis van voornoemde raming € 198.000,-.

4.6.4 Planschade (categorie 1)

In de exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met planschade.

4.6.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1)

Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het bestemmingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaart de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodem- en asbestonderzoek, archeologisch onderzoek, Flora en fauna en dergelijke. Per 1-1-2023 is €109.000 aan onderzoekskosten gerealiseerd en resteert nog een restant van € 32.000 voor toekomstige onderzoeken.

Het gebied is hiervoor in gebruik geweest als kassengebied en er is dus een reële verwachting van aanwezige bodemverontreinigingen. Voor sanering is voor het gehele gebied een saneringsraming opgesteld van € 872.000,- waarvan per 1-1-2023 € 522.000 is gerealiseerd (zie bijlage 7).

4.6.6 Bouwrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Aalsmeer. Deze ramingen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige verkaveling zoals weergegeven op de kaart

‘Inrichtingsplan’. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

De totale kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 4.030.000,- waarvan per 1-1-2023 € 2.100.000 is gerealiseerd.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). Het restant van de kosten voor bouwrijp maken (excl. PEAT) is geraamd op € 757.000,-.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden, kunstobjecten en groenvoorzieningen. Het restant van de kosten voor woonrijp maken (excl. PEAT) is geraamd op € 792.000,-.

4.6.7 Plankosten (categorie 1)

Voor het ramen van de plankosten in een exploitatieplan is een ministeriële regeling plankosten exploitatieplan voorgeschreven. Met deze zogenaamde plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU).

De ingevulde plankostenscan voor het exploitatieplangebied Polderzoom fase 2 is opgenomen in bijlage 9 bij dit exploitatieplan. De totale nominale plankosten zijn geraamd op € 1.035.000,- hiervan is per 1-1-2023 € 990.000,- gerealiseerd.

Ingevolge artikel 6 van de ministeriële regeling is bepaald dat de plankosten boekhoudkundig gezien kosten zijn die in het jaar van vaststelling van het exploitatieplan ineens zijn betaald. Het zijn historische, onveranderlijke kosten. De plankosten worden dan ook niet meer aangepast nadat het exploitatieplan is vastgesteld, tenzij het exploitatieplan of exploitatieopzet inhoudelijk worden gewijzigd omdat bijvoorbeeld het ruimtelijk programma verandert.

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 3)

Voor kosten, maatregelen, werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied die (mede) van belang zijn voor het exploitatiegebied (zoals b.v. bovenwijkse afdrachten) zijn in dit exploitatieplan kosten (bovenplanse afdrachten) meegenomen voortkomend uit de Nota Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020 van de gemeente Aalsmeer. Met deze nota dragen alle ontwikkelingen in Aalsmeer bij aan de bekostiging van bovenwijkse voorzieningen De basis voor de afdrachten wordt gevormd door Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 die de status van structuurvisie heeft. In de nota worden zestien bovenwijkse investeringen opgenomen waarvoor een bijdrage uit grondexploitaties geleverd moet worden. De ontwikkeling van het kerngebied Aalsmeer (waarbinnen het exploitatiegebied Polderzoom is gelegen) is er hier één van. Voor de ontwikkeling van het kerngebied Aalsmeer wordt voor veertien van de zestien investeringen een bijdrage verwacht. Op basis van de nota leidt dit tot een bijdrage van € 14,21 per m² nieuwe ontwikkeling.

4.6.9 Kosten tijdelijk beheer (categorie 1)

De kosten tijdelijk beheer bestaan uit beheerkosten van de gronden (€ 5.000 per jaar) en zakelijke lasten (€ 25.000,- per jaar). De opzet gaat uit van een resterende looptijd van vier jaar aan tijdelijk beheer van gronden; totaal € 120.000,-.

4.7 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

- Uitgifte van de gronden in het exploitatieplangebied.
- Bijdragen en subsidies van derden.
- Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De gehanteerde grondprijzen zijn, conform het grondprijsbeleid van de gemeente Amstelveen, gebaseerd op residuele grondwaardeberekeningen.

De gronduitgifteprijzen zijn bepaald door BaseValue B.V. Het rapport is opgenomen in bijlage 8.

Tabel 10 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 10. Geraamde opbrengsten

Woningtype	Aantal	m² gbo	von prijs (€)	grondwaarde (€)	€/m2 kavel	Totaal (€)
W1	15	180	900.000	268.614	580	4.029.203
W2	8	83	412.500	78.843	909	630.747
W3	24	60	360.000	76.083	849	1.825.988
W4	23	110	500.000	143.076	953	3.290.746
WA	31	125	550.000	153.618	779	4.762.157
WB	20	140	650.000	203.637	741	4.072.744
Totaal	**121**					**18.611.585**

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. In tabel 11 wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende woningtypen is de uitgifteprijs van het type ‘W1’ op ‘1’ gezet. De uitgifteprijzen van de overige woningtypen zijn hier tegen afgezet. Het bepaalde gewicht per woningtype vermenigvuldigt met het aantal vierkante meter uitgeefbaar terrein resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 32.870,03.

De totale exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 10.

Tabel 11 Gewogen basiseenheden

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	m2 uitg	€ 571	1,00	7.116	7.116,00
W2 - Bebo	m2 uitg	€ 968	1,70	657	1.113,97
W3 - Appartementen	m2 uitg	€ 856	1,50	2.150	3.224,89
W4 - Rijwoningen klein	m2 uitg	€ 989	1,73	3.353	5.811,81
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra	m2 uitg	€ 780	1,37	6.152	8.410,47
W B - Rijwoningen Zuid	m2 uitg	€ 743	1,30	5.525	7.192,90
Totaal				**24.953**	**32.870,03**

4.8.2 Exploitatiebijdrage

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contante waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro aftopping. Uit tabel 12 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde opbrengsten de geraamde kosten, op contante waarde, met € 1.830.727,- (€ 18.759.572,- minus € 16.928.845,-) overtreffen. Derhalve is er geen sprake van een macro-aftopping en zijn alle kosten te verhalen.

De te verhalen kosten worden gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te bepalen.

De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid voor het plangebied Polderzoom fase 2 bedraagt € 515,02,- (per vierkante meter uitgeefbaar terrein) op contante waarde 1 januari 2023.

Tabel 12. Bedrag per gewogen basiseenheid (contante waarde)

	NCW per 1-1-2023 (€)
Te verhalen kosten	16.928.845
Minus subsidies en /of bijdragen	
Netto te verhalen kosten	16.928.845
Totale opbrengsten	18.759.572
Mogelijk te verhalen kosten	16.928.845
Aantal gewogen basiseenheden	32.870,03
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	**515,02**

Tenslotte kunnen wijzigingen, die in het exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage zal niet van toepassing zijn op houders van reeds verleende omgevingsvergunningen en betaalde exploitatiebijdragen.

4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid in de aanvraag omgevingsvergunning. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning. De inbrengwaarde van de gronden en kosten, die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt en in de exploitatieopzet zijn opgenomen, worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht.

Aangezien het bestemmingsplan 'Polderzoom fase 2' gedetailleerd bestemd is, is de exploitatiebijdrage per grondeigenaar te bepalen. In tabel 13 zijn de resultaten per grondeigenaar weergegeven.

Tabel 13. Exploitatiebijdrage per grondeigenaar

BIJDRAGE PER EIGENAAR										
UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Eigenaar 6	Eigenaar 7	Eigenaar 8	Eigenaar 9	TOTAAL
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	€ 201.374	€ 398.628	€ 137.511	€ 415.624	€ 123.606	€ 1.642.410	€ 341.976	€ 269.357	€ 134.421	**€ 3.664.908**
W2 - Bebo				€ 148.451	€ 425.268					**€ 573.719**
W3 - Appartementen			€ 1.660.894							**€ 1.660.894**
W4 - Rijwoningen klein		€ 640.065	€ 998.930	€ 508.838	€ 201.750			€ 643.636		**€ 2.993.218**
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra		€ 595.665	€ 729.443	€ 617.491	€ 558.347	€ 1.573.653		€ 256.995		**€ 4.331.593**
W B - Rijwoningen Zuid		€ 1.228.356	€ 196.457	€ 1.170.023	€ 332.568	€ 56.993		€ 720.117		**€ 3.704.513**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 201.374**	**€ 2.862.714**	**€ 3.723.234**	**€ 2.860.427**	**€ 1.641.539**	**€ 3.273.056**	**€ 341.976**	**€ 1.890.105**	**€ 134.421**	**€ 16.928.845**
Inbrengwaarde	***€ 171.318***	***€ 1.409.589***	***€ 2.114.483***	***€ 1.878.507***	***€ 787.764***	***€ 2.210.195***	***€ 167.545***	***€ 838.128***	***€ 52.370***	***€ 9.629.900***
Eigen kosten										
Totaal Netto bijdrage	**€ 30.056**	**€ 1.453.125**	**€ 1.608.751**	**€ 981.920**	**€ 853.775**	**€ 1.062.861**	**€ 174.430**	**€ 1.051.976**	**€ 82.051**	**€ 7.298.945**

5 Herziening en afrekening

5.1 Algemeen

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit tenminste eenmaal per jaar herzien door de gemeente (artikel 6.15 Wro), totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

a. Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen: Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.
d. Andere niet-structurele onderdelen.

Ad a.
Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden dan daarop aangepast.

Ad b.
De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, wordt op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog overeenkomen met de dan geldende marktomstandigheden.

Ad c.
Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

Ad d.
Naast de voorgaande drie onderdelen kunnen er in het exploitatieplan ook andere niet-structurele onderdelen worden gewijzigd. Daarbij kan worden gedacht aan het toevoegen van toelichtingen, verbeteren van teksten en dergelijke.

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de looptijd van de exploitatieopzet vindt een eindafrekening van het exploitatieplan plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

Indien ten minste negentig procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek van degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld en gevolg gegeven aan het derde lid van artikel 6.20 Wro.

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het ontwerpexploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren en rechthebbenden van gronden in het exploitatieplangebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is.

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling bestemmingsplan-exploitatieplan en wijzigingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Ter inzagelegging exploitatieplan Polderzoom fase 2

Het ontwerpexploitatieplan heeft van 14 juni t/m 25 juli 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Niet van toepassing op ambtelijke herziening.

C REGELS

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Aanbestedingsprotocol: het document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Bestek: de vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Polderzoom fase 2', vervat in de toelichting, verbeelding en regels.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwrijp maken: slopen, bodemsanering, aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en water, de aanleg van riolering, aansluitingen en andere gebruikelijke werkzaamheden

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

Eigenaar: de rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op, een eigendom van een binnen de Exploitatieplangrens gelegen onroerende zaak.

Exploitant: degene die gronden binnen het Exploitatieplangebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.

Exploitatiebijdrage: de door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in
de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatieplan: het exploitatieplan Polderzoom Fase 2.

Exploitatieplangebied: als zodanig aangewezen gebied van dit Exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 3 van dit Exploitatieplan.

Exploitatieplangrens: de afbakening van het Exploitatieplangebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 3 van dit Exploitatieplan

Gunning: de aanvaarding van een aanbieding als bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek

Inrichtingsplan: een plan dat een uitwerking bevat van de eisen terzake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van het exploitatieplangebied.

Omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wabo eerste lid onder a.

Openbaar gebied: het gedeelte van het Exploitatieplangebied waarop infrastructurele werken, voorzieningen van openbaar nut, groen en watervoorzieningen worden aangelegd.

Plan van aanpak: een document waarin staat beschreven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Uitgeefbare terrein: de gronden waarop één of meer aangewezen bouwplannen mogelijk zijn.

Verbeelding: kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn aangeven.

Voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de Werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Werken en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het Exploitatieplangebied, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en het inrichten van het Openbaar gebied in het exploitatieplangebied.

Artikel 2. Eisen aan werken en werkzaamheden

Exploitant die de Werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van Werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente Aalsmeer gestelde eisen zoals vastgelegd in:

- Het Inrichtingsplan (bijlage 2).
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte – gemeente Amstelveen en Aalsmeer (bijlage 11)

Hierbij maakt het Inrichtingsplan en de Leidraad Inrichting Openbare ruimte onderdeel uit van onderhavig Exploitatieplan voor zover deze zien op de inrichting van het Openbare gebied in het Exploitatieplangebied.

Artikel 3. Ruimtegebruik

1 Het oprichten van Bouwwerken in de bestemming ‘Wonen’ dient plaats te vinden in de op de kaart ‘Uitgeefbaar per eigenaar’ (bijlage 12) als ‘uitgeefbaar’ aangeduide gronden.

2 Het Openbaar gebied in de bestemming ‘Verkeer - verblijfsgebied’, ‘Groen’ en ‘Water’, zoals

opgenomen in het Bestemmingsplan, dient te worden aangelegd in de op de kaart ‘Overzicht openbaar gebied’ (bijlage 13) als ‘Openbaar gebied’ aangeduide gronden.

Artikel 4. Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

4.1 Goedkeuring Plan van aanpak

1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van Werken en werkzaamheden worden door Exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan de gemeente Aalsmeer voorgelegd:
   a. Een aanduiding van de voorgenomen Werken en werkzaamheden.
   b. Een bodemonderzoek waaruit blijkt of de gronden al dan niet geschikt zijn voor woningbouw. c. Een Plan van aanpak waarin het proces van Bouwrijp maken van het Exploitatieplangebied, aanleg nutsvoorzieningen inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van het Openbare gebied aan de gemeente Aalsmeer is beschreven.

2 De gemeente Aalsmeer maakt binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekend aan de Exploitant. De gemeente Aalsmeer kan deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.

3 Zodra de Werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde Werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de Exploitant een Voltooiingsverslag ter goedkeuring aan de gemeente Aalsmeer voorgelegd.

4 Het Voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van de gemeente Aalsmeer. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

5 De gemeente Aalsmeer onthoudt zich van instemming met een verslag, indien daarin naar haar oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen Werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.

6 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Aalsmeer zelf als Exploitant optreedt.

4.2 Goedkeuring bestekken

1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken die zijn voorzien in het Bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ en onderhavig Exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het Exploitatieplangebied, dient de Exploitant aan de gemeente Aalsmeer een Inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de Bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.

2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het Inrichtingsplan en de Bestekken, maakt de gemeente Aalsmeer haar beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd Inrichtingsplan c.q. Bestekken.

3 De gemeente Aalsmeer onthoudt goedkeuring indien het Inrichtingsplan en de Bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op verbeelding bij het Bestemmingsplan ‘Polderzoom fase 2’ en het bepaalde in dit Exploitatieplan.

4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Aalsmeer zelf als Exploitant optreedt.

Artikel 5. Regels met betrekking tot aanbesteding werken en

werkzaamheden

1 Op de aanbesteding van de in dit Exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:

a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
b. Gewijzigde Aanbestedingswet van 1 juli 2016, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.
c. De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeenten Amstelveen en Aalsmeer, d.d. 7 november 2017, opgenomen in bijlage 14.

2 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit Exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden wordt door Exploitant een Aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan de gemeente Aalsmeer voorgelegd.

3 De gemeente Aalsmeer beslist binnen vier weken na ontvangst van het Aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. De gemeente Aalsmeer kan deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwacht dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.

4 Na goedkeuring van het Aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit Exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden wordt een Aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot Gunning door Exploitant ter goedkeuring aan de gemeente Aalsmeer voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;

5 De gemeente Aalsmeer beslist binnen vier weken na het indienen van het Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning, als bedoeld in lid 4.

6 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit Exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden, voordat de gemeente Aalsmeer het in lid 5 bedoelde Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 6. Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

1 In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van het Openbaar gebied aan de gemeente Aalsmeer en van de overdracht van de nutsvoorzieningen vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente Aalsmeer rekening houdt met de in artikel 2 gestelde eisen en het in artikel 3.2 bedoelde Inrichtingsplan en Bestekken.

2 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Aalsmeer.

3 Na goedkeuring van het Openbaar gebied en de nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het Werk als opgeleverd beschouwd.

Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen

Een Omgevingsvergunning, activiteit Bouwen, voor in het Uitgeefbaar terrein, zoals aangegeven op de kaart ‘Uitgeefbaar per eigenaar’ (bijlage 12), op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat:

1 het Bouwrijp maken van het bouwperceel, waarop de aanvraag Omgevingsvergunning, activiteit Bouwen betrekking heeft, is voltooid.

2 het Bouwrijp maken van het Openbaar gebied, zoals aangegeven op de kaart ‘Overzicht

Openbaar gebied' (bijlage 13), ten behoeve van het bouwperceel waarop de aanvraag Omgevingsvergunning, activiteit Bouwen betrekking heeft, is voltooid.

Artikel 8. Verbodsbepalingen

1 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 2 en 3 van deze regels.

2 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 4 en 5 van deze regels.

3 Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 7 van deze regels

4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en 3 van dit artikel indien de uitvoering van de Werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.

5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de overige regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het Exploitatieplan.

Artikel 9. Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 8 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 10. Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als '***Regels exploitatieplan Polderzoom fase 2'***

Bijlagen

1. Kaart Verbeelding bestemmingsplan



LEGENDA

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

G	Groen	art. 3
T	Tuin	art. 4
T-P	Tuin - Parkeertuin	art. 5
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied	art. 6
WA	Water	art. 7
W	Wonen	art. 8
W-1 t/m 4	Wonen - 1 t/m 4	art. 9 t/m 12

Dubbelbestemmingen

L-W	Leiding - Water	art. 13

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone - industrie schiphol 50 tot 55 dB(A)	art. 17
	luchtvaartverkeerzone - lib art 221 nr 4	art. 18
zie bijlage 1	luchtvaartverkeerzone - lib art 222 toetshoogtes	art. 19
zie bijlage 2	luchtvaartverkeerzone - lib art 222A toetshoogtes radar	art. 20
zie bijlage 3	luchtvaartverkeerzone - lib art 223	art. 21

Functieaanduidingen

(sz) speelvoorziening

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringscheiding (lijn)
- maatvoeringsvlak
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- 5 maximum aantal wooneenheden
- 1/8 aantal wooneenheden
- 20 minimum aantal wooneenheden

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AALSMEER OP .. - .. - 2019
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

NOORD

Stedelijke Ontwikkeling — Bestemmingsplannen

Gemeente Aalsmeer

Drie Kolommenplein 1, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer, T 0297-38 75 75, F 0297-38 76 76

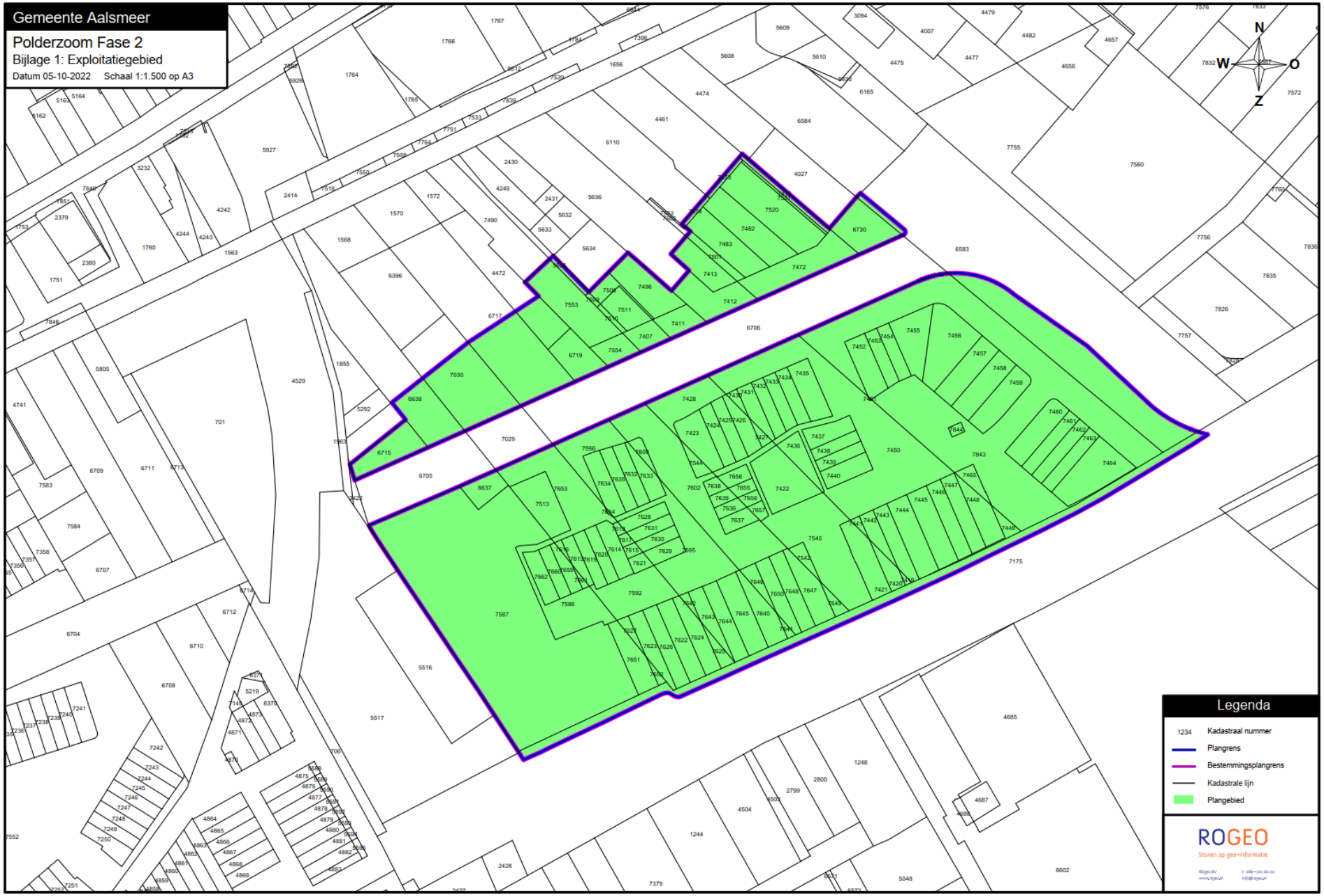
BESTEMMINGSPLAN POLDERZOOM FASE 2

datum : 04-11-2019	gewijzigd :	formaat : A3	schaal : 1 : 1500
operator : A.J.Molenaar	gewijzigd :		plotfg : imro-2012 vBi.tbl
gecontr. :	gewijzigd :	tek.nr. BP.	
plan IDN : NL.IMRO.0358.07N-V001			

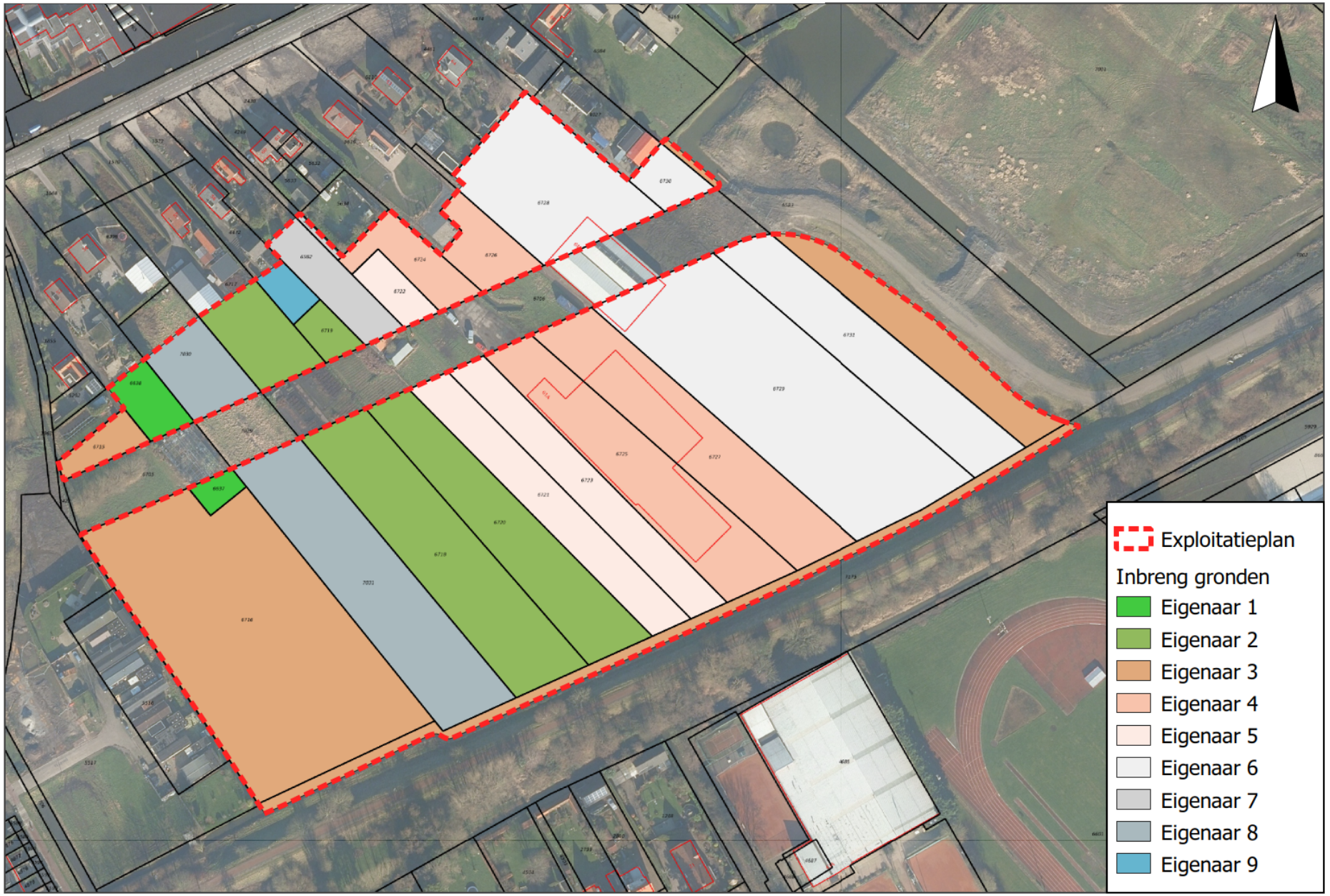
2. Kaart Inrichtingsplan



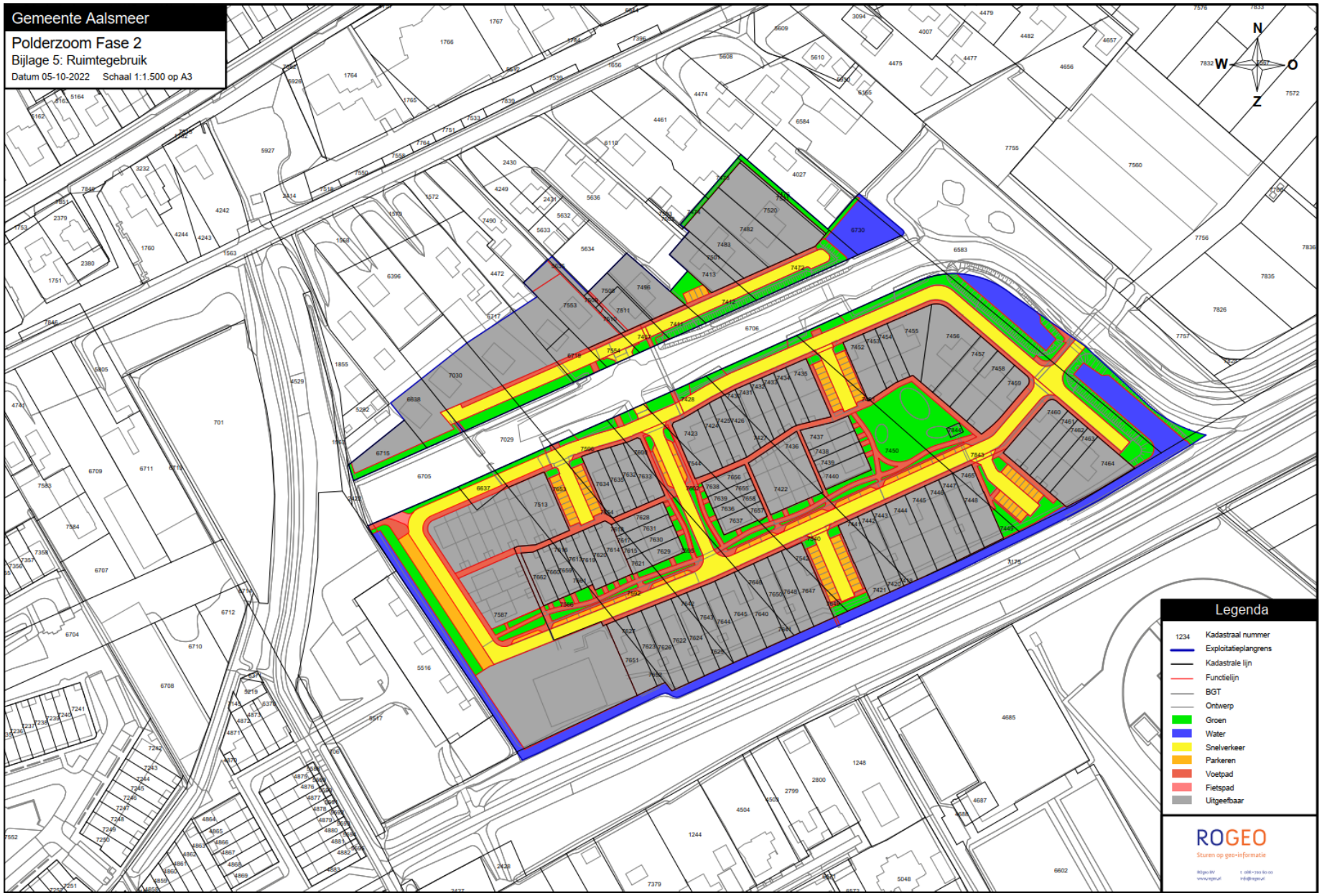
3. Kaart Exploitatieplangrens



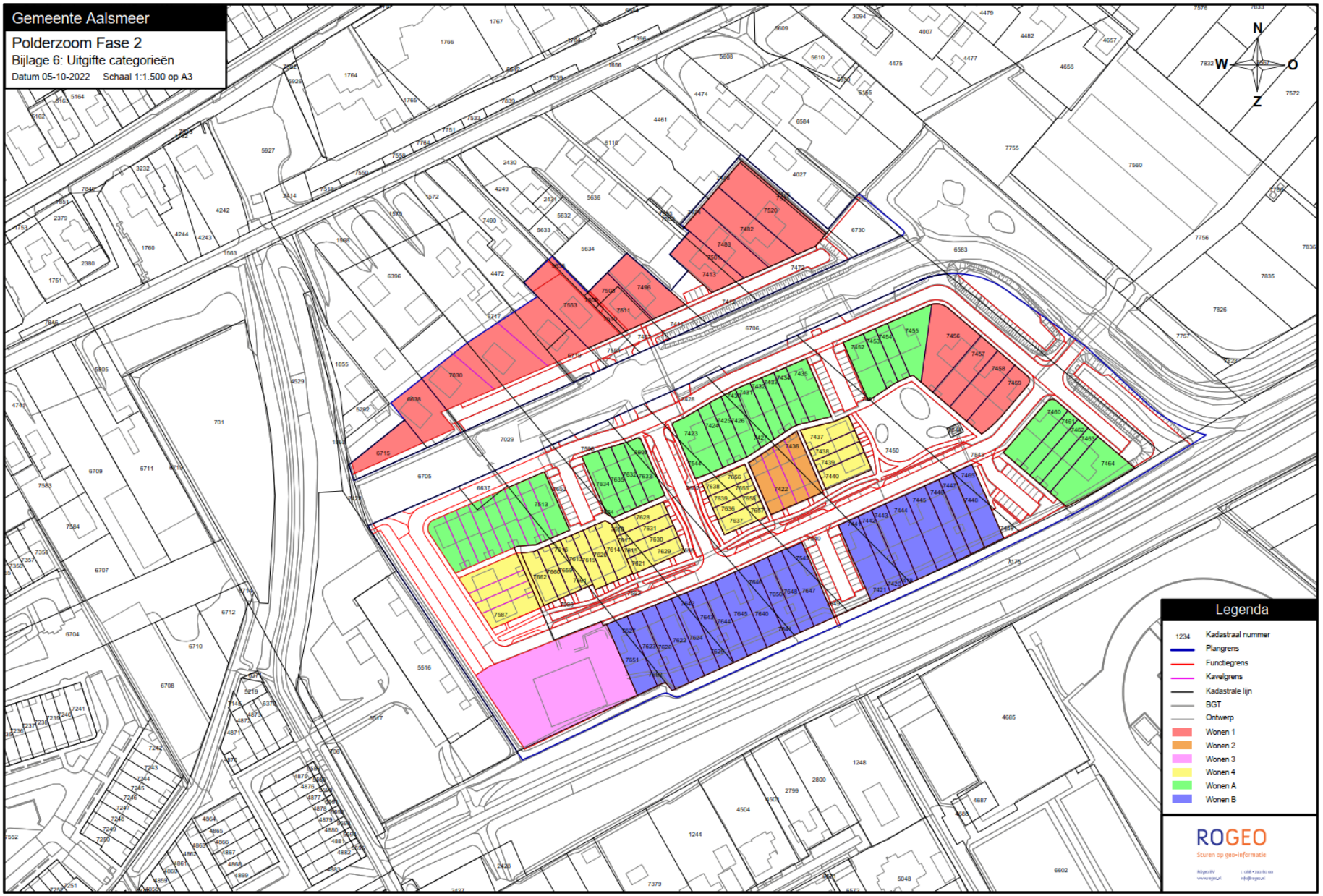
4. Kaart Inbreng gronden



5. Kaart Toekomstig grondgebruik



6. Kaart Uitgiftecategorieën t.b.v. exploitatieplan



7. Kostenraming grondexploitatie

Kostenraming Exploitatieplan

verwerving

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
eigenaar 1	m2	642	€ 266,85	€ 171.318	€ 171.318	
eigenaar 2	m2	7.025	€ 200,65	€ 1.409.589	€ 1.409.589	
eigenaar 3	m2	10.538	€ 200,65	€ 2.114.483	€ 2.114.483	
eigenaar 4	m2	7.034	€ 267,06	€ 1.878.507	€ 1.878.507	
eigenaar 5	m2	3.926	€ 200,65	€ 787.764	€ 787.764	
eigenaar 6	m2	11.015	€ 200,65	€ 2.210.195	€ 2.210.195	
eigenaar 7	m2	835	€ 200,65	€ 167.545	€ 167.545	
eigenaar 8	m2	4.177	€ 200,65	€ 838.128	€ 838.128	
eigenaar 9	m2	261	€ 200,65	€ 52.370	€ 52.370	
subtotaal		**45.453**	211,87	**€ 9.629.900**	**€ 9.629.900**	

planschade

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
subtotaal						

sloop

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
sloop Stommeerkade 61-A		1	€ 79.111	€ 79.111	€ 79.111	
sloop verharding		1	€ 83.664	€ 83.664	€ 83.664	
sloop overig		1	€ 35.000	€ 35.000		€ 35.000
subtotaal				**€ 197.775**	**€ 162.775**	**€ 35.000**

milieuonderzoek

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
Diverse onderzoeken		1	€ 109.180,6	€ 109.181	€ 109.181	
Onderzoeken resterend		1	€ 32.400,0	€ 32.400		€ 32.400
subtotaal				**€ 141.581**	**€ 109.181**	**€ 32.400**

bodemsanering

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
sanering		1	€ 522.272	€ 522.272	€ 522.272	
restant sanering		1	€ 350.000	€ 350.000		€ 350.000
subtotaal				**€ 872.272**	**€ 522.272**	**€ 350.000**

hoofdinfrastructuur

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
subtotaal						

bovenwijkse voorzieningen

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
Bovenwijkse voorzieningen		24.960	14,21	€ 354.682	€ 109.082	€ 245.600
subtotaal				**€ 354.682**	**€ 109.082**	**€ 245.600**

bouwrijp maken

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
Bouw- en woonrijp maken eerste gedeelte		34.610	€ 71,68	€ 2.480.750	€ 2.099.103	€ 381.647
Algemene opruimwerkzaamheden	m2	10.840	€ 9	€ 97.560		€ 97.560
Egaliseren	m2	10.840	€ 5	€ 54.200		€ 54.200
Integraal ophogen	m2	10.840	€ 30	€ 325.200		€ 325.200
BRM woonstraat	m2	1.199	€ 40	€ 47.960		€ 47.960
Riolering DWA	m1	266	€ 427	€ 113.814		€ 113.814
Riolering HWA	m1	356	€ 332	€ 118.342		€ 118.342
Aanleg definitieve verharding	m4	1.199	€ 131	€ 157.273		€ 157.273
Aanleg fietspad	m3	34	€ 185	€ 6.277		€ 6.277
Aanleg voetpad	m2	559	€ 79	€ 44.055		€ 44.055
Aanleg parkeerplaatsen	m1	369	€ 99	€ 36.402		€ 36.402
Aanleg groen	m0	956	€ 29	€ 27.724		€ 27.724
Aanleg water incl. beschoeiing	m1	625	€ 92	€ 57.500		€ 57.500
Micromilieu	m2	3.742	€ 17	€ 63.614		€ 63.614
Huisaansluitingen	st	19	€ 1.140	€ 21.660		€ 21.660
Ondergrondse afvalcontainers	st	6	€ 16.423	€ 98.537		€ 98.537
Speelvoorzieningen	st	2	€ 106.266	€ 212.532		€ 212.532
Openbare verlichting	st	14	€ 4.154	€ 58.156		€ 58.156
Brandkranen	st	4	€ 2.125	€ 8.501		€ 8.501
subtotaal		548.225	584.626	**€ 4.030.057**	**€ 2.099.103**	**€ 1.930.954**

plankosten

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
Plankostenscan		1	€ 1.035.279	€ 1.035.279	€ 990.025	€ 45.255
subtotaal				**€ 1.035.279**	**€ 990.025**	**€ 45.255**

tijdelijk beheer

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
beheerkosten		4	€ 5.000	€ 20.000		€ 20.000
zakelijke lasten		4	€ 25.000	€ 100.000		€ 100.000
Gemaakte beheerskosten		1	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800	
-						
subtotaal				**€ 121.800**	**€ 1.800**	**€ 120.000**

rente boekwaarde

Omschrijving	eenheid	hoeveelh	prijs/eh	totaal	gerealiseerd	nog
rentekosten		1	€ 481.492	€ 481.492	€ 481.492	
subtotaal				**€ 481.492**	**€ 481.492**	

TOTAAL UITGAVEN				**€ 16.864.837**	**€ 14.105.629**	**€ 2.759.209**

8. Taxatie inbrengwaarde Polderzoom fase II (BaseValue)

(zie afzonderlijke bijlage)

9. Ministeriele regeling plankosten exploitatieplan 2018

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum	17-4-2019
Gemeente	Aalsmeer
Projectnaam	Polderzoom fase 2
Projectnummer	....
Datum prijspeil	1-1-2019
Looptijd project in jaren	9
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 7 jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 45.453,00 m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ○ historisch gebied ○ binnenstedelijke locatie ◉ inbreidingslocatie ○ uitbreidingslocatie ○ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ○ ja ◉ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd? 26 totaal
a aantal onbebouwde percelen a 23 stuks
b aantal bebouwde percelen b 3 stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? 2 totaal
a waarvan onbebouwde percelen a 2 stuks
b waarvan percelen met woningen b stuks
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning c stuks
d waarvan percelen met bijzondere objecten d stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
a voor hoeveel onroerende zaken ? a stuks
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? b stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ○ ja ◉ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	121	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

24.856	m2 uitgeefbaar	55%
20.597	m2 openbaar	45%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ○ Ja ◉ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☑ Programma van eisen
- ☐ Masterplan
- ☑ Beeldkwaliteitsplan
- ☑ Stedenbouwkundig plan
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ○ ja ◉ nee

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? _____ aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ◉ ja ○ nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ○ ja ○ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ○ ja ◉ nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? _____ % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ○ slecht ◉ normaal ○ goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ◉ ja ○ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 20.965 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☑ (agrarisch) 70 %

☑ overige onroerende zaken 30 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ◉ ja ○ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? 40 %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar	%	☐ Design&construc	%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key	%
☑ Meervoudig onderhands	100 %	☐ Europees	%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ◉ ja ○ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ○ integraal ◉ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? b 2,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? c 1,00 jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? d 1,00 m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ◉ ja ○ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar	%	☐ Design&construc	%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key	%
☑ Meervoudig onderhands	100 %	☐ Europees	%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ◉ Ja ○ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? 25,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

	Datum	29-3-2023	Complexiteit	97%
	Gemeente	Aalsmeer		
	Projectnaam	Polderzoom fase 2		
	Projectnummer	....		
	Datum prijspeil	1-1-2018		
	Looptijd project in jaren	10		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***200***	***€ 24.254***	***3%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	152	€ 18.446	2%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	48	€ 5.808	1%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***605***	***€ 73.205***	***9%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	121	€ 14.641	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	303	€ 36.603	4%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	182	€ 21.962	3%
	Ruimtelijke Ordening	***690***	***€ 83.460***	***10%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of	445	€ 53.845	6%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	245	€ 29.615	3%
	Civiele en cultuur techniek	***3.534***	***€ 420.291***	***49%***
4.1	Planontwikkeling	1.019	€ 123.297	14%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	2.515	€ 296.994	35%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***152***	***€ 14.282***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	152	€ 14.282	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***1.215***	***€ 166.520***	***19%***
7.1	Projectmanagement	1.215	€ 166.520	19%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***608***	***€ 73.536***	***9%***
8.1	Planeconomie	608	€ 73.536	9%
	totaal	***7.005***	***€ 855.548***	***100%***

Inclusief indexering tot prijspeil 1-1-2023	***€ 1.035.279***	

10. Exploitatieopzet

Exploitatieopzet

uitgaven *Polderzoom fase 2 exploitatieplan*

		omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2023	2024	2025	2026
	01	boekwaarde							
	02	verwerving	€ -9.629.900	€ -9.629.900					
	03	planschade							
	04	sloop	€ -197.775	€ -162.775	€ -35.000		€ -35.000		
	05	milieuonderzoek	€ -141.581	€ -109.181	€ -32.400		€ -32.400		
	06	bodemsanering	€ -872.272	€ -522.272	€ -350.000		€ -350.000		
	07	hoofdinfrastructuur							
	08	bovenwijkse voorzieningen	€ -354.682	€ -109.082	€ -245.600		€ -122.800	€ -122.800	
	09	bouw/woonrijp maken	€ -4.030.057	€ -2.099.103	€ -1.930.954	€ -454.165	€ -833.845	€ -393.389	€ -249.555
	10	plankosten	€ -1.035.279	€ -990.025	€ -45.255	€ -45.255			
	11	tijdelijk beheer	€ -121.800	€ -1.800	€ -120.000	€ -30.000	€ -30.000	€ -30.000	€ -30.000
	12	rente boekwaarde	€ -481.492	€ -481.492					
	13	belastingen							
	14	overige uitgaven							
	15	resultaatneming							
	16	leeg							
		totale uitgaven	**€ -16.864.837**	**€ -14.105.629**	**€ -2.759.209**	**€ -529.420**	**€ -1.404.045**	**€ -546.189**	**€ -279.555**

inkomsten

		omschrijving	totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2023	2024	2025	2026
	17	woningbouw	€ 18.611.585		€ 18.611.585	€ 6.203.862	€ 6.203.862	€ 6.203.862	
	18	kantoren							
	19	bedrijven							
	20	commerciële voorzieningen							
	21	niet-commerciële voorzieningen							
	22	parkeren							
	23	overige bestemmingen							
	24	verkoop perceel met opstal							
	25	exploitatiebijdrage							
	26	subsidies en bijdragen							
	27	overige inkomsten							
	28	leeg							
	29	leeg							
		totale inkomsten	**€ 18.611.585**		**€ 18.611.585**	**€ 6.203.862**	**€ 6.203.862**	**€ 6.203.862**	

saldo

		omschrijving		totaal	gerealiseerd	nog startwaarde	2023	2024	2025	2026
		uitgavenstijging		€ -95.535		€ -95.535		€ -42.121	€ -30.450	€ -22.964
		inkomstenstijging		€ 337.019		€ 337.019		€ 111.670	€ 225.349	
		per jaar inclusief indexering		**€ 1.988.231**	**€ -14.105.629**	**€ 16.093.860**	**€ 5.674.442**	**€ 4.869.365**	**€ 5.852.572**	**€ -302.519**
		rente		€ -120.614		€ -120.614	€ -70.528	€ -42.509	€ -18.374	€ 10.797
		eindwaarde	31-12-2026	**€ 1.867.617**	**€ -14.105.629**		**€ -8.501.715**	**€ -3.674.859**	**€ 2.159.339**	**€ 1.867.617**
		NCW 1-1-2023		**€ 1.725.389**	voordelig					

Exploitatiebijdragen

CW kosten **€ 16.928.845** uit exploitatie opzet
CW opbrengsten **€ 18.759.572** uit exploitatie opzet

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	CW van uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichtsfactor	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	m2 uitg	€ 571	1,00	7.116	7.116,00
W2 - Bebo	m2 uitg	€ 968	1,70	657	1.113,97
W3 - Appartementen	m2 uitg	€ 856	1,50	2.150	3.224,89
W4 - Rijwoningen klein	m2 uitg	€ 989	1,73	3.353	5.811,81
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra	m2 uitg	€ 780	1,37	6.152	8.410,47
W B - Rijwoningen Zuid	m2 uitg	€ 743	1,30	5.525	7.192,90
Totaal				**24.953**	**32.870,03**
		€ 18.759.572			

Te verhalen bedrag (CW) **€ 16.928.845**
Bijdrage per gewogen eenheid **€ 515,02** **CW 1-1-2023**

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR

UITGIFTE CATEGORIE	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Eigenaar 6	Eigenaar 7	Eigenaar 8	Eigenaar 9	TOTAAL
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	391	774	267	807	240	3189	664	523	261	**7.116**
W2 - Bebo				170	487					**657**
W3 - Appartementen			2150							**2.150**
W4 - Rijwoningen klein		717	1119	570	226			721		**3.353**
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra		846	1036	877	793	2235		365		**6.152**
W B - Rijwoningen Zuid		1832	293	1745	496	85		1074		**5.525**
0										-
0										-
0										-
0										-
										-
Totaal	**391**	**4.169**	**4.865**	**4.169**	**2.242**	**5.509**	**664**	**2.683**	**261**	**24.953**

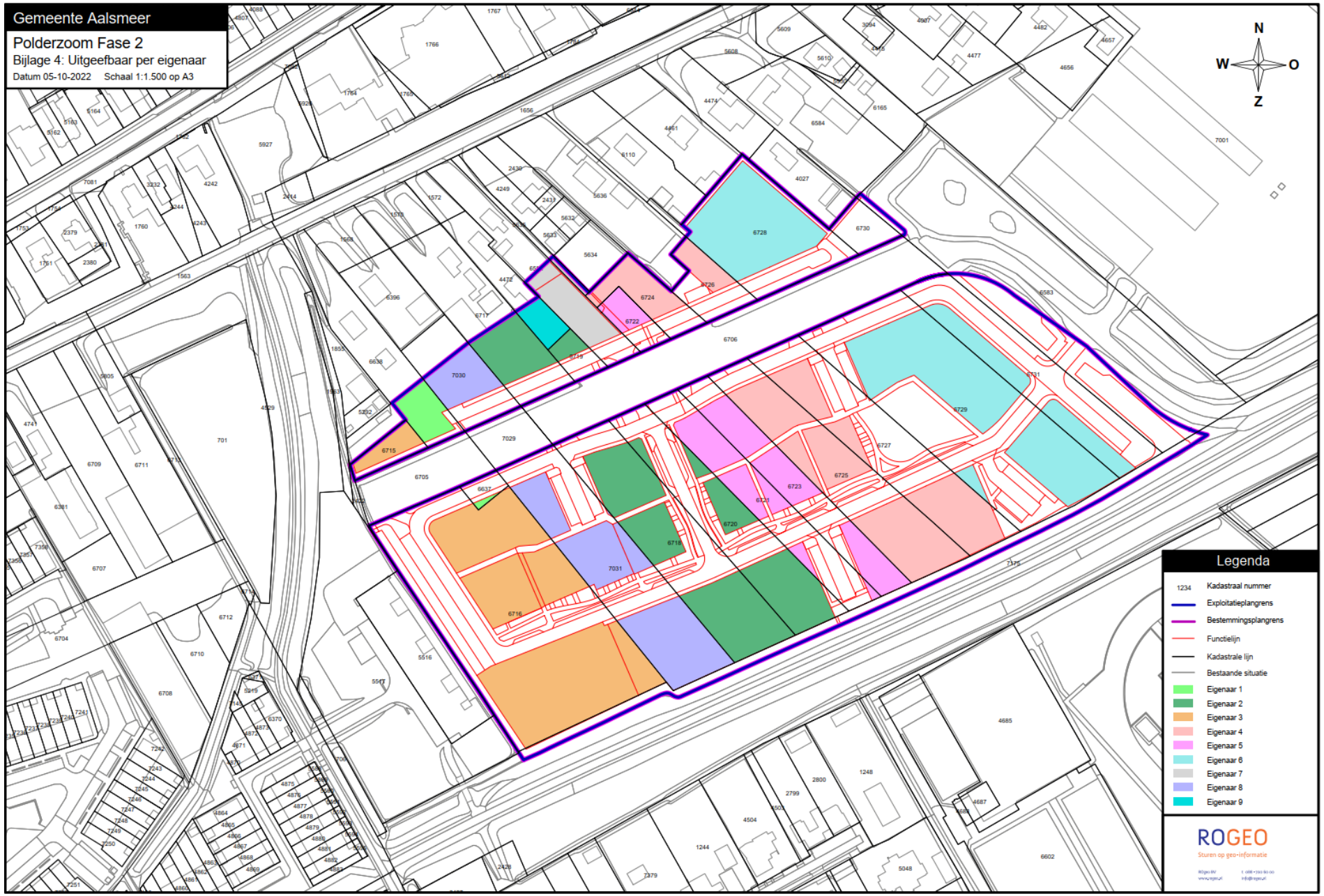
GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR										
UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Eigenaar 6	Eigenaar 7	Eigenaar 8	Eigenaar 9	TOTAAL
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	391	774	267	807	240	3.189	664	523	261	7.116
W2 - Bebo	-	-	-	288	826	-	-	-	-	1.114
W3 - Appartementen	-	-	3.225	-	-	-	-	-	-	3.225
W4 - Rijwoningen klein	-	1.243	1.940	988	392	-	-	1.250	-	5.812
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra	-	1.157	1.416	1.199	1.084	3.055	-	499	-	8.410
W B - Rijwoningen Zuid	-	2.385	381	2.272	646	111	-	1.398	-	7.193
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	**391,00**	**5.558,41**	**7.229,25**	**5.553,97**	**3.187,31**	**6.355,16**	**664,00**	**3.669,94**	**261,00**	**32.870,03**

BIJDRAGE PER EIGENAAR										
UITGIFTECATEGORIE	Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5	Eigenaar 6	Eigenaar 7	Eigenaar 8	Eigenaar 9	TOTAAL
W1 - Vrijstaand/ Tweekap	€ 201.374	€ 398.628	€ 137.511	€ 415.624	€ 123.606	€ 1.642.410	€ 341.976	€ 269.357	€ 134.421	**€ 3.664.908**
W2 - Bebo				€ 148.451	€ 425.268					**€ 573.719**
W3 - Appartementen			€ 1.660.894							**€ 1.660.894**
W4 - Rijwoningen klein		€ 640.065	€ 998.930	€ 508.838	€ 201.750			€ 643.636		**€ 2.993.218**
W A - Rijwoningen Langs Hoofdinfra		€ 595.665	€ 729.443	€ 617.491	€ 558.347	€ 1.573.653		€ 256.995		**€ 4.331.593**
W B - Rijwoningen Zuid		€ 1.228.356	€ 196.457	€ 1.170.023	€ 332.568	€ 56.993		€ 720.117		**€ 3.704.513**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 201.374**	**€ 2.862.714**	**€ 3.723.234**	**€ 2.860.427**	**€ 1.641.539**	**€ 3.273.056**	**€ 341.976**	**€ 1.890.105**	**€ 134.421**	**€ 16.928.845**
Inbrengwaarde	***€ 171.318***	***€ 1.409.589***	***€ 2.114.483***	***€ 1.878.507***	***€ 787.764***	***€ 2.210.195***	***€ 167.545***	***€ 838.128***	***€ 52.370***	***€ 9.629.900***
Eigen kosten										
Totaal Netto bijdrage	**€ 30.056**	**€ 1.453.125**	**€ 1.608.751**	**€ 981.920**	**€ 853.775**	**€ 1.062.861**	**€ 174.430**	**€ 1.051.976**	**€ 82.051**	**€ 7.298.945**

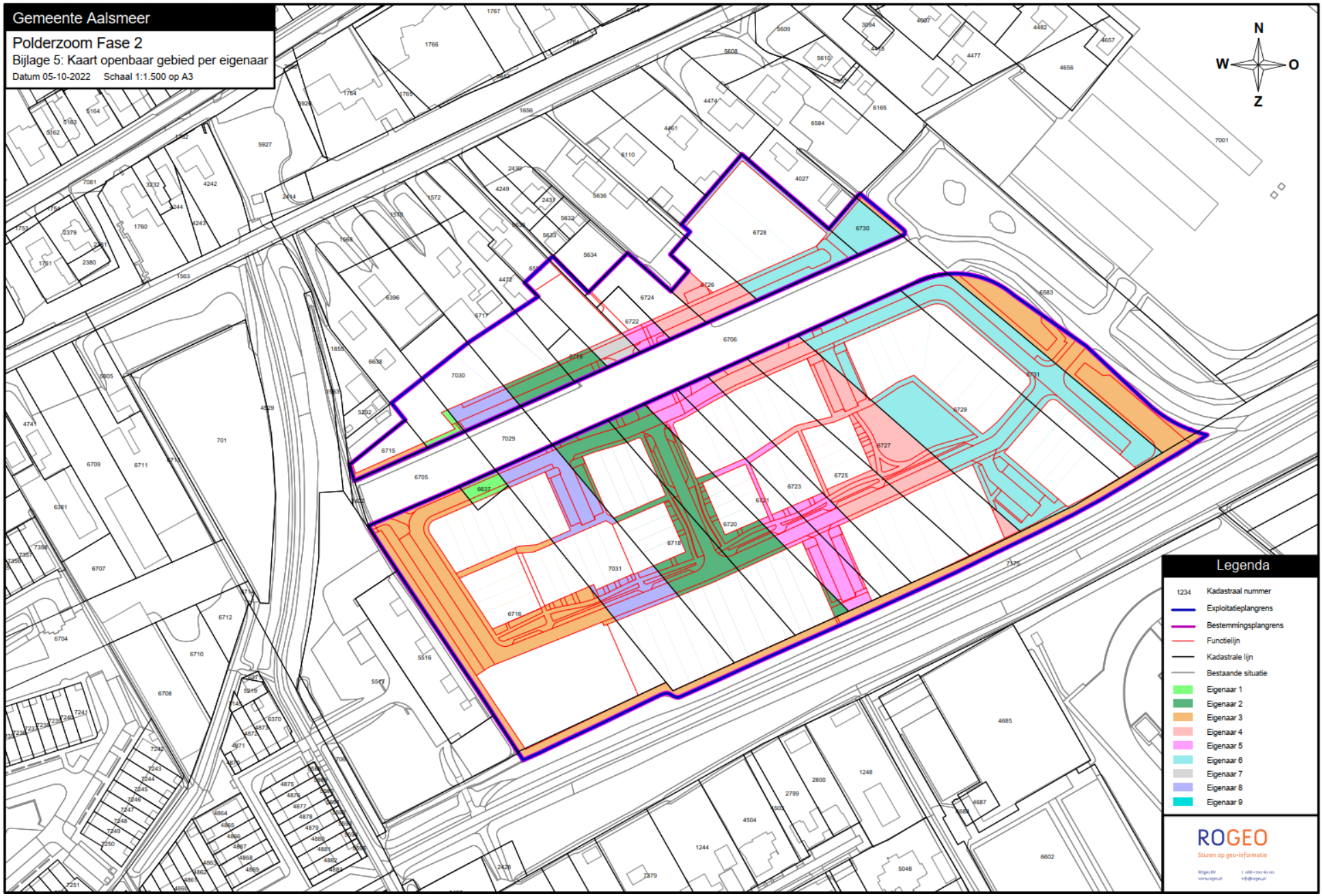
11. Leidraad inrichting openbare ruimte

Zie afzonderlijke bijlage

12. Kaart Uitgeefbaar per eigenaar



13. Kaart Overzicht openbaar gebied



14. Inkoop- en aanbestedingsbeleid

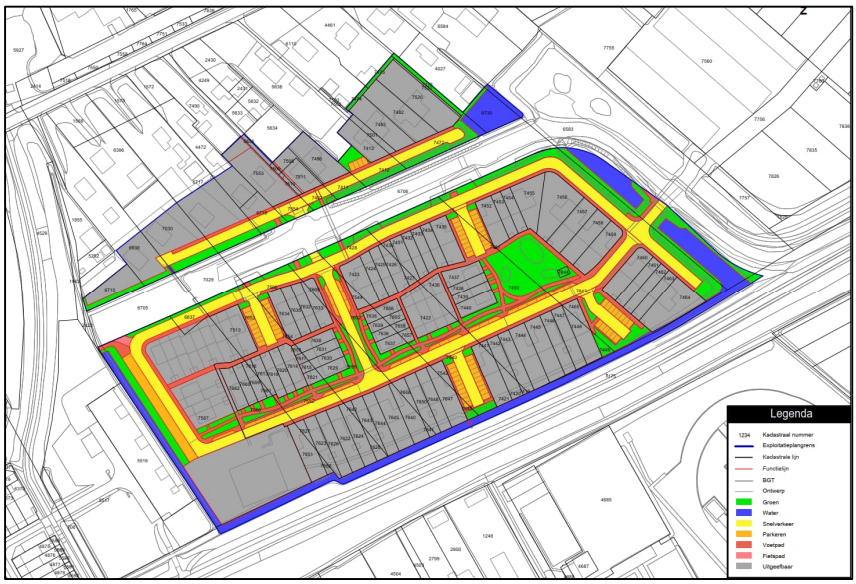
Zie afzonderlijke bijlage

Bijlage 1

Onderwerp : Toelichting verschillen 1e Herziening exploitatieplan Polderzoom fase 2
Datum : 16-08-2023

Aanleiding

Het in 2019 vastgestelde exploitatieplan Polderzoom fase 2 wordt in 2023 voor het eerst herzien. Onderstaande kaart geeft het gehele exploitatieplan gebied weer.



Met twee grondeigenaren / ontwikkelaars is de afgelopen jaren een overeenkomst tot kostenverhaal gesloten. Dit gedeelte van het exploitatiegebied is reeds tot ontwikkeling gekomen en bijna afgerond. In 2023 vinden de laatste woonrijp maak werkzaamheden plaats.

Op de onderstaande kaart is het nog resterende deel van het exploitatieplangebied weergegeven waarvoor nog geen overeenkomsten zijn gesloten met particuliere initiatiefnemers of waar de gemeente de gronden nog niet geheel heeft verworven om zelf de ontwikkeling te realiseren.



Door de sterke prijsontwikkeling van civieltechnische kosten, evenals de sterk gestegen woningprijzen van de afgelopen jaren, is simpelweg indexeren van de prijzen in het exploitatieplan niet meer toereikend. Om deze reden zijn voor het nog te realiseren gedeelte nieuwe kostenramingen opgesteld en is de inbrengwaardetaxatie herzien. De reeds gemaakte kosten door gemeente en ontwikkelaars zijn verwerkt in de boekwaarde.

Verschillen
Onderstaand een toelichting van de grootste verschillen. In de bijlage 1 treft u de verschillenanalyse aan.

Verwerving
De inbrengwaardetaxatie is geactualiseerd. De inbrengwaarde is gestegen van ruim € 4 mln. (€ 69,78 per m2) in 2019 tot € 9,6 mln. (€ 200,65 per m2) in 2023. Deze enorme stijging komt grotendeels door de gestegen woningprijzen, waar de inbrengwaarde een resultante is van de totale opbrengsten minus alle investeringen in het gebied.

Milieu & saneren
De twee particuliere initiatiefnemers in het gebied hebben zelf zorggedragen voor de sanering. In een gedeelte van het gebied waren de saneringskosten hoger dan geraamd en in het andere deel is nauwelijks vervuiling aangetroffen en waren de kosten beduidend minder. Voor het nog te realiseren gedeelte is de raming herzien op basis van de gerealiseerde delen. Dit heeft geleid tot het naar beneden bijstellen van de milieu en saneringsbegroting met bijna € 0,4 mln.

Bouw- en woonrijp maken
Voor het nog te realiseren gedeelte is een nieuwe raming opgesteld. Voor het reeds uitgevoerde deel zijn de gemeentelijke en de kosten gemaakt door de particuliere initiatiefnemers in de boekwaarde opgenomen. Dit leidt dot een hogere raming voor bouw- en woonrijp maken van € 1 mln.

Bovenwijkse voorzieningen
De afdracht is conform de Nota bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020 geactualiseerd.

Rente boekwaarde
De werkelijk gerealiseerde rentekosten over de boekwaarde zijn hier verwerkt. Deze worden in de grondexploitatie op een andere regel geraamd (bijlage 1 bijna onderaan)

Inkomsten woningbouw
In de inbrengwaardetaxatie zijn de opbrengsten opnieuw getaxeerd. Hier is de enorme stijging van de woningprijzen over de afgelopen jaren duidelijk zichtbaar. Waar de totale opbrengstpotentie van de exploitatieplangrondexploitatie in vier jaar tijd van € 9,9 mln. naar € 18,6 mln. zijn gestegen.

Resultaat
Het resultaat van de exploitatieplan grex is van €83.000 positief in 2019 gestegen naar € 1,87 mln. positief in 2023. Het exploitatieplan gaat echter uit van de fictie dat de gemeente het gehele plan zelf realiseert. Dat is hier niet het geval, twee particuliere initiatiefnemers hebben het grootste deel van het gebied ontwikkeld en daarmee ook het positieve resultaat gerealiseerd.

Verschillen analyse

Uitgaven

omschrijving	Exploitatieplan 2019 totaal	Herziening 2023 totaal	verschil	toelichting
verwerving	€ -4.051.737	€ -9.629.900	€ -5.578.163	Geactualiseerde inbrengwaardetaxatie 2023
sloop	€ -204.825	€ -197.775	€ 7.051	
milieu/saneren	€ -1.400.000	€ -1.013.853	€ 386.147	Lagere saneringskosten in een gedeelte van het plangebied
bouw- en woonrijp maken	€ -3.012.383	€ -4.030.057	€ -1.017.674	Civiele prijsstijgingen doorgevoerd
plankosten	€ -814.673	€ -1.035.279	€ -220.606	Plankostenscan geindexeerd
bovenplans	€ -277.144	€ -354.682	€ -77.537	Afracht bovenwijks geactualiseerd conform Nota Bovenwijks 2020
rente boekwaarde	€ -	€ -481.492	€ -481.492	Rentekosten over de boekwaarde van de afgelopen jaren
beheerkosten	€ -150.000	€ -121.800	€ 28.200	
totale uitgaven	**€ -9.910.763**	**€ -16.864.837**	**€ -6.954.075**	

Inkomsten

omschrijving	totaal	totaal	verschil	toelichting
woningen	€ 9.913.791	€ 18.611.585	€ 8.697.794	Geactuliseerde opbrengsten conform taxatie 2023
kantoren				
bedrijven				
horeca				
commerciële voorzieningen				
niet-commerciële voorzieningen				
parkeren				
bijdragen overig				
exploitatiebijdragen				
totale inkomsten	**€ 9.913.791**	**€ 18.611.585**	**€ 8.697.794**	

Saldo

omschrijving		totaal	totaal	verschil	toelichting
uitgavenstijging		€ -480.992	€ -95.535	€ 385.457	restant uitgaven minder en looptijd korter
inkomstenstijging		€ 1.308.514	€ 337.019	€ -971.496	restant opbrengsten minder en looptijd korter
per jaar inclusief indexering		**€ 830.551**	**€ 1.988.231**	**€ 1.157.680**	
rente		€ -747.273	€ -120.614	€ 626.659	Gerealiseerd opgenomen onder rente boekwaarde
eindwaarde	31-12-2026	**€ 83.278**	**€ 1.867.617**	**€ 1.784.339**	**Saldo verschillen**
NCW		**€ 71.077**	**€ 1.725.389**		Niet vergelijkbaar door verschil in jaren op startwaarde

Verschillen analyse

Uitgaven

omschrijving	Exploitatieplan 2019 totaal	Herziening 2023 totaal	verschil	toelichting
verwerving	€ -4.051.737	€ -9.629.900	€ -5.578.163	Geactualiseerde inbrengwaardetaxatie 2023
sloop	€ -204.825	€ -197.775	€ 7.051	
milieu/saneren	€ -1.400.000	€ -1.013.853	€ 386.147	Lagere saneringskosten in een gedeelte van het plangebied
bouw- en woonrijp maken	€ -3.012.383	€ -4.030.057	€ -1.017.674	Civiele prijsstijgingen doorgevoerd
plankosten	€ -814.673	€ -1.035.279	€ -220.606	Plankostenscan geindexeerd
bovenplans	€ -277.144	€ -354.682	€ -77.537	Afracht bovenwijks geactualiseerd conform Nota Bovenwijks 2020
rente boekwaarde	€ -	€ -481.492	€ -481.492	Rentekosten over de boekwaarde van de afgelopen jaren
beheerkosten	€ -150.000	€ -121.800	€ 28.200	
totale uitgaven	**€ -9.910.763**	**€ -16.864.837**	**€ -6.954.075**	

Inkomsten

omschrijving	totaal	totaal	verschil	toelichting
woningen	€ 9.913.791	€ 18.611.585	€ 8.697.794	Geactuliseerde opbrengsten conform taxatie 2023
kantoren				
bedrijven				
horeca				
commerciële voorzieningen				
niet-commerciële voorzieningen				
parkeren				
bijdragen overig				
exploitatiebijdragen				
totale inkomsten	**€ 9.913.791**	**€ 18.611.585**	**€ 8.697.794**	

Saldo

omschrijving		totaal	totaal	verschil	toelichting
uitgavenstijging		€ -480.992	€ -95.535	€ 385.457	restant uitgaven minder en looptijd korter
inkomstenstijging		€ 1.308.514	€ 337.019	€ -971.496	restant opbrengsten minder en looptijd korter
per jaar inclusief indexering		**€ 830.551**	**€ 1.988.231**	**€ 1.157.680**	
rente		€ -747.273	€ -120.614	€ 626.659	Gerealiseerd opgenomen onder rente boekwaarde
eindwaarde	31-12-2026	**€ 83.278**	**€ 1.867.617**	**€ 1.784.339**	**Saldo verschillen**
NCW		**€ 71.077**	**€ 1.725.389**		Niet vergelijkbaar door verschil in jaren op startwaarde