

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Green Park Aalsmeer, deelgebied 10 **- Japanlaan Zuid-Oost -**

(ontwerp)

Auteur: gemeente Aalsmeer
Versie: ontwerp
Datum: 15 mei 2017

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 FORMELE PLANBESCHRIJVING</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Doelstelling van het bestemmingsplan</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Bepaling van de plangrenzen</u>	<u>4</u>
<u>1.3 Planregime</u>	<u>4</u>
<u>HOOFDSTUK 2 ONDERZOEK</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Algemene beschrijving van het plangebied</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Soorten van functies in het plangebied</u>	<u>8</u>
<u>2.3 Gebiedsgericht onderzoek</u>	<u>11</u>
<u>HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN</u>	<u>19</u>
<u>3.1 Ruimtelijk beleid van de gemeente</u>	<u>19</u>
<u>3.2 Ruimtelijk beleid van de regio</u>	<u>23</u>
<u>3.3 Ruimtelijk beleid van de provincie</u>	<u>23</u>
<u>3.4 Ruimtelijk beleid van het waterschap</u>	<u>24</u>
<u>3.5 Ruimtelijk beleid van het rijk</u>	<u>26</u>
<u>3.6 Verkeer</u>	<u>27</u>
<u>3.7 Waterstaat</u>	<u>27</u>
<u>HOOFDSTUK 4 MATERIELE PLANBESCHRIJVING</u>	<u>29</u>
<u>4.1 Algemeen ruimtelijk beleid</u>	<u>29</u>
<u>4.2 Waardering van bestaande functies</u>	<u>32</u>
<u>4.3 Waardering van gebiedsgerichte waarden</u>	<u>34</u>
<u>4.4 Waardering van strijdige functies</u>	<u>34</u>
<u>HOOFDSTUK 5 OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN</u>	<u>36</u>
<u>5.1 Bestuurlijk overleg</u>	<u>36</u>
<u>5.2 Inspraak</u>	<u>38</u>
<u>5.3 Zienwijzen van burgers en bedrijven</u>	<u>38</u>
<u>5.4 Zienwijzen van provincie en rijk</u>	<u>38</u>
<u>HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID</u>	<u>39</u>
<u>6.1 Economische uitvoerbaarheid voor de overheid</u>	<u>39</u>
<u>6.2 Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief</u>	<u>40</u>
<u>6.3 Economische uitvoerbaarheid voor de regio</u>	<u>40</u>
<u>6.4 Milieutechnische uitvoerbaarheid</u>	<u>40</u>
<u>6.5 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid</u>	<u>41</u>
<u>6.6 Ecologische uitvoerbaarheid</u>	<u>41</u>
<u>6.7 Waterstaatkundige uitvoerbaarheid</u>	<u>41</u>
<u>6.8 Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>42</u>
<u>6.9 Uitvoerbaarheid met het oog op de Wabo</u>	<u>42</u>
<u>HOOFDSTUK 7 BESTEMMINGEN EN PLANREGELS</u>	<u>43</u>
<u>7.1 Standaardvorm en planregels</u>	<u>43</u>
<u>7.2 Systematiek van de planregels</u>	<u>44</u>
<u>7.3 Systematiek van de planverbeelding</u>	<u>46</u>
<u>7.4 Beleidsmatige prioriteiten in de handhaving</u>	<u>46</u>

HOOFDSTUK 1 FORMELE PLANBESCHRIJVING

Als eerste stap in de planvorming zullen in dit hoofdstuk het doel van het bestemmingsplan en de ligging van de plangrenzen worden bepaald. Daarbij wordt uiteengezet welk planregime van kracht was voordat dit bestemmingsplan in werking trad. Deze zogenaamde formele planbeschrijving geeft het uitgangspunt aan vanwaar uit de materiële planvorming kan beginnen.

1.1 Doelstelling van het bestemmingsplan

1.1.1 Beleidsmatig doel

Het beleidsmatige doel van deze planherziening is overwegend conserverend van aard en is er primair op gericht om de bedrijfsgronden van "Veldt" en enkele direct aansluitende gronden van een actueel en passende planologische regeling te voorzien. Als gevolg van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State was het planregime voor deze bedrijfsgronden vervat in twee verschillende bestemmingsplannen die onderling niet op elkaar aansloten.

1.1.2 Juridisch doel

Herziening is nochtans niet geboden op grond van de wettelijke herzieningsplicht van tien jaar, als voorgeschreven in artikel 3.1, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorheen geldende bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10' was vastgesteld op 24 november 2011 en was dus jonger dan tien jaar.

Een uitzondering daarop vormt een strook grond met een breedte van 26 meter, ten noorden van de woning aan de Legmeerdijk 271a. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 31 oktober 2012 (reg. nr. 201202370/1/R1) het betreffende plandeel van het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10' vernietigd. Als gevolg van deze uitspraak herleefde ter plaatse van deze gronden het voorheen geldende bestemmingsplan N201-zone, zoals vastgesteld door de raad op 14 februari 2002.

Ook ter plaatse van de woonpercelen aan de Legmeerdijk 269 en 271a was het bestemmingsplan N201-zone nog van kracht. Dat gold ook voor enkele resterende en aansluitende bedrijfsgronden aan de achterzijde van deze woonpercelen. Deze gronden waren bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10' buiten het plangebied gelaten.

Voor plannen die tussen 1 juli 2003 en 1 juli 2008 onherroepelijk zijn geworden, geldt niet de datum van vaststelling, maar de datum van onherroepelijkheid als peildatum voor de herzieningsplicht. Het bestemmingsplan N201-zone is op 5 december 2007 onherroepelijk geworden. Op grond van artikel 9.1.4, vierde lid van de Invoeringswet Wro verloopt de herzieningstermijn voor dat plan op 5 december 2017.

Het juridisch doel van dit bestemmingsplan betreft dus het actualiseren van het geldende planregime ter plaatse van de woonpercelen en de daarachter gelegen bedrijfsgronden, mede naar aanleiding - en met inachtneming - van de genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State. Voor een nadere beschrijving van deze uitspraak wordt verwezen naar paragraaf 4.1.3 van deze plantoelichting.

1.2 Bepaling van de plangrenzen

1.2.1 Begrenzing

Het gebied van het bestemmingsplan (hierna: plangebied) is globaal gelegen in de westelijke hoek van de Japanlaan en de Legmeerdijk. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan de gronden van het bedrijf 'Duif's Florist Articles'. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan de ontsluitingsweg die het genoemde bedrijf verbindt met de Japanlaan. De overige zijden van het plangebied worden begrensd door het wegtracé van de Legmeerdijk en de Japanlaan.

1.2.2 Reden van de keuze

De keuze van deze plangrenzen is primair ingegeven door de ligging en begrenzing van de eenaangesloten kadastrale percelen waarop hetzelfde zakelijke recht is gevestigd. Het betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als: AMR03, sectie B, nummers 06549, 06551, 09126, 09551 en 09553. Ook het naastgelegen perceel waarop grotendeels nog het oude bestemmingsplan "N201-zone" van kracht was, is binnen het plangebied gebracht. Het betreft het kadastrale perceel met nummer 06958.

Als gevolg van deze keuze zijn de woningen aan de Legmeerdijk 271a (perceel 06551) en de Legmeerdijk 269 (perceel 06958) binnen het plangebied komen te liggen.

Bij de bepaling van de plangrenzen zijn de ontsluitingsweg en de bedrijfsgronden aan de noordwestzijde van het plangebied, waarop ook het oude bestemmingsplan "N201-zone" nog van kracht is, buiten het plangebied gehouden. Voor deze gronden zal een apart postzegelbestemmingsplan worden voorbereid.

1.3 Planregime

1.3.1 Keuze van het planregime

De keuze van het planregime is ingegeven door de beleidsmatige doelstelling van het bestemmingsplan, waaronder de bescherming en de verdere doorontwikkeling van de bedrijfsfuncties. Er is daarom gekozen voor de rechtsfiguur van een bestemmingsplan met de nodige flexibiliteit, en niet voor de rechtsfiguur van een beheersverordening.

1.3.2 Inpassingsplan

Voor het plangebied of een deel daarvan is geen inpassingsplan van provincie of rijk in voorbereiding of vastgesteld.

1.3.3 Voorheen geldende planregime

Tot aan het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden is binnen het plangebied het volgende planregime van kracht:

Het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 24 november 2011 en bij uitspraak door de Raad van State gedeeltelijk onherroepelijk geworden op 31 oktober 2012. Enkele delen van dit bestemmingsplan zijn bij deze uitspraak vernietigd.

Het bestemmingsplan "N201-zone", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 14 februari 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van

Noord-Holland op 27 januari 2004 en 28 november 2006. Het bestemmingsplan is op 5 december 2007 na uitspraak door de Raad van State onherroepelijk geworden;

Op 27 januari 2005 heeft de gemeenteraad een 1e herziening vastgesteld voor de N201-zone. De provincie heeft de 1e herziening op 23 augustus 2005 en 28 november 2006 goedgekeurd. De 1e herziening is eveneens op 5 december 2007 onherroepelijk geworden na uitspraak door de Raad van State.



HOOFDSTUK 2 ONDERZOEK

Voor de wettelijk voorgeschreven waardering van functies in het plangebied is inventarisatie van die functies noodzakelijk. Daarnaast is technisch onderzoek in het plangebied nodig alsook voor de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied. Hiermee wordt direct gevolg gegeven aan het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht en aan de eis ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, onder b. en d. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het technisch onderzoek betreft alleen het onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening, en betreft ander onderzoek of anders gericht onderzoek dan het onderzoek dat is verricht met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, voor welk onderzoek wordt verwezen naar Hoofdstuk VI van deze toelichting.

A. FUNCTIONEEL ONDERZOEK

In het plangebied is verkennend en inventariserend onderzoek verricht naar de bestaande functies in dat gebied (de zogenaamde nulmeting). De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk samengevat. De waardering van die resultaten en de matching met het voorgestane ruimtelijke beleid van de gemeente vinden plaats in Hoofdstuk IV van deze toelichting.

2.1 Algemene beschrijving van het plangebied

De algemene beschrijving van het plangebied, zoals in het voorgaande hoofdstuk is gedefinieerd, omvat de algemene kenmerken van het gebied zodat de aard van het gebied kan worden gekend. Deze beschrijving dient als achtergrond voor de beschrijving van de soorten functies in de volgende paragraaf.

2.1.1 Kenmerkende gebiedsdelen

Het plangebied bestaat globaal gezien uit de volgende twee gebiedsdelen:

1. de woonpercelen aan de zijde van de Legmeerdijk; en
2. de achtergelegen bedrijfsgronden.

Deze gebiedsdelen zijn zowel qua ruimtelijke functie als uitstraling duidelijk van elkaar te onderscheiden.

Woonpercelen



Foto 2.1: woning aan de Legmeerdijk 269

Van de twee woonpercelen in het plangebied is alleen het perceel aan de Legmeerdijk 269 zichtbaar vanaf de openbare weg. Het woonperceel aan de Legmeerdijk 271a is door de voorliggende lintbebouwing grotendeel aan het zicht onttrokken .

Beide woningen bestaan uit één bouwlaag met een schuine kap.

Bedrijfsgronden

De bedrijfsgronden in het plangebied zijn gedeeltelijk bebouwd met kassen en andere bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 8.000 m². Ter plaatse is ook nog een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Het merendeel van de bedrijfsgronden, ongeveer zeventig procent, bestaat uit grasland en is onbebouwd.



Foto 2.2: de bedrijfsgronden in het plangebied

2.1.2 Eigenschappen van het plangebied

2.1.2.1 Geomorfologie

Volgens de Geomorfologische kaart wordt het plangebied gekenmerkt als droogmakerij.

2.1.2.2 Economie

Aalsmeer ligt op de overgang van een sterk verstedelijkt gebied met een hoge economische dynamiek en dito vestigingsdruk van mensen en bedrijven naar een rustig en oer-Hollands polderlandschap met één van de grootste binnenmeren van ons land: de Westeinderplassen. Dankzij deze strategische ligging op de grens van de stedelijke regio Amsterdam en het 'groene hart' beschikt Aalsmeer over een achterland met een groot consumentenpotentieel en een voorland met een grote toeristische kracht.

De internationaal georiënteerde bedrijvigheid binnen de gemeente Aalsmeer bevindt zich met name op de bedrijventerreinen van Green Park Aalsmeer. De bedrijven in dit gebied, waaronder de bloemenveiling van Royal FloraHolland, vormen de economische motor van Aalsmeer en dragen voor een belangrijk deel bij aan de werkgelegenheid in Aalsmeer en de regio. Het gebied van Green Park Aalsmeer, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, zal de komende jaren verder worden ontwikkeld. Daarbij zullen voormalige kweekgronden worden (her)ingericht voor de vestiging van niet-agrarische bedrijven.

2.1.3 Dynamische relatie met de omgeving

Binnen het plangebied zijn een aantal functies aanwezig die een functionele samenhang vertonen met de lokale, regionale, provinciale danwel nationale omgeving grenzend aan het plangebied, namelijk:

- de bedrijfsgronden in het plangebied maken onderdeel uit van het nog deels te ontwikkelen bedrijventerrein Green Park Aalsmeer;
- de woning aan de Legmeerdijk 269 maakt onderdeel uit van het woonlint van de Legmeerdijk.

2.2 Soorten van functies in het plangebied

In het plangebied vallen de volgende (groepen van) functies te onderkennen.

2.2.1 Bedrijven

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich het voormalige glastuinbouwbedrijf van "Veldt". De in pandige activiteiten van dit agrarische bedrijf zijn inmiddels beëindigd.



Foto 2.3: zicht op de achtergelegen bedrijfsgronden vanaf de Japanlaan

De aanwezige kassen hebben een gezamenlijk oppervlakte van ruim 7.000 m².

2.2.2 Wonen

Binnen het plangebied bevinden zich twee reguliere woningen die als zodanig worden gebruikt. Deze voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn gelegen aan de Legmeerdijk 269 en 271a. Ter plaatse van de achtergelegen bedrijfsgronden bevindt zich nog een voormalige bedrijfswoning. Deze woning viel onder het overgangsrecht van het voorheen geldende bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10". Het gebruik voor woondoeleinden zal vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn beëindigd.



Foto 2.4: woning aan de Legmeerdijk 269

2.2.3 Detailhandel

In één van de bedrijfsgebouwen achter de woning Legmeerdijk 269 is een detailhandelsbedrijf gevestigd. Het betreft dierenwinkel "Snuffel Aalsmeer". De verkoop van dierenbenodigdheden is op 29 juni 2015 mogelijk gemaakt door bij omgevingsvergunning af te wijken van het voorheen geldende planregime (reg. nr.: Z-2015/015399).



Foto 2.5: dierenwinkel "Snuffel Aalsmeer"

2.2.4 Groen

Binnen het plangebied is voornamelijk groen aanwezig in de vorm voormalig agrarisch gebied (grasland). Voorts zijn enkele groenvoorzieningen aanwezig in de vorm van taluds en bermen langs de naastgelegen Legmeerdijk.

2.2.5 Verkeersverbindingen en parkeerplaatsen

Het woonperceel aan de Legmeerdijk 271a en de achtergelegen bedrijfsgronden zijn rechtstreeks ontsloten op de Legmeerdijk. De betreffende ontsluitingsweg ligt op particuliere grond en is gelegen tussen de woningen Legmeerdijk 269 en 271a. Het woonperceel aan de Legmeerdijk 269 is tezamen met de aansluitende bedrijfsgronden ontsloten op de Japanlaan. De betreffende ontsluitingsweg is gelegen buiten het plangebied.

In het plangebied liggen geen doorgaande verkeersverbindingen. Het parkeren vindt in alle gevallen plaats op eigen terrein.

2.2.6 Verbindingen en leidingen

In het plangebied bevindt zich geen kabels en leidingen van planologisch betekenis.

2.2.7 Waterverbindingen en waterbergingen

In het plangebied bevinden zich een tweetal waterbergingen met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 700 m². Er zijn geen waterverbindingen aanwezig.

B. TECHNISCH ONDERZOEK

Het technisch onderzoek wordt onderscheiden in gebiedsgericht onderzoek en locatiegericht onderzoek. Omdat in dit geval het plangebied en de ontwikkellocatie gelijk zijn is de beschrijving van het gebiedsgericht onderzoek en het locatiegericht onderzoek samengevoegd om onnodige herhaling te voorkomen.

2.3 Gebiedsgericht onderzoek

Het gebiedsgerichte/locatiegerichte onderzoek betreft onderzoek dat van belang is voor de ontwikkelingslocatie, en waarvan de resultaten indien nodig een plaats hebben gevonden in de planregels. Het onderzoek is technisch van aard en betreft onderzoek dat een noodzakelijke voorwaarde vormt voor een goede ruimtelijke ordening.

2.3.1 Water in het plangebied

Het plangebied is gelegen in de Oosteinderpoelpolder. Deze polder is een droogmakerij met een gemiddeld maaiveldniveau van 4,12 m – NAP. In het peilgebied wordt een peil gehanteerd van 5,0/5,1 meter - NAP. Een goed waterbeheer (met name het waterkwantiteitsbeheer) is een belangrijke randvoorwaarde voor de verschillende functies in de polder. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan zullen er in waterhuishoudkundige zin geen aanpassingen plaatsvinden.

2.3.1.1 Waterkeringen

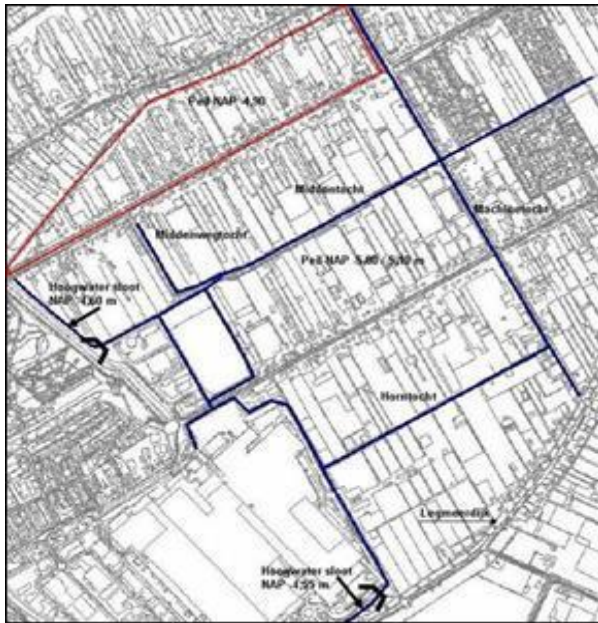
Binnen de plangrenzen ligt een regionale waterkering op en langs de Legmeerdijk. Ter bescherming van deze kering zijn op de legger van het hoogheemraadschap kern- en beschermingszones aangegeven. Deze zones zijn ook als dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen in het bestemmingsplan. Op grond van de Keur van het hoogheemraadschap is een aantal werkzaamheden ter plaatse van deze zone(s) verboden teneinde het waterkerende vermogen van de kering niet aan te tasten.

2.3.1.2 Waterkwantiteit

Het plangebied maakt onderdeel uit van het - grotendeels nog te ontwikkelen - bedrijventerrein Green Park Aalsmeer (GPA). Door de voortgaande planontwikkeling zal het percentage aan verhard oppervlak in de Oosteinderpoelpolder verder toenemen. De intentie is om een duurzaam watersysteem te realiseren met voldoende waterberging. In de ruimtelijke planvorming van Green Park Aalsmeer is met het Hoogheemraadschap van Rijnland een waterbergingsnorm overeengekomen van 11%. Deze wateropgave geldt voor het gehele gebied van GPA, inclusief de N201.

Voor een goede spreiding dient, conform de wens van het Hoogheemraadschap, in elk deelgebied minimaal 8% waterberging aanwezig te zijn. De resterende 3% kan elders binnen de grenzen van GPA gerealiseerd worden, met in achtneming van de verschillende peilvakken. Bestaand water dient bij eventuele demping in een verhouding van 1:1 te worden gecompenseerd in hetzelfde peilgebied.

Bij de vaststelling van het thans vigerende bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10', is de genoemde wateropgave van 8% voor de betreffende deelgebieden reeds gewaarborgd. Ook de structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016 ziet erop toe dat de genoemde wateropgave in de verschillende deelgebieden wordt gerealiseerd. Dit bestemmingsplan geeft op dit punt uitvoering aan de structuurvisie door een deel van de watergang die (mede) dient ter realisering van de genoemde wateropgave binnen de deelgebied 9 en 10 als zodanig te bestemmen. De wateropgave geldt echter niet op het schaalniveau van de verschillende bedrijfspercelen, en is daarom niet op perceelsniveau in het bestemmingsplan vastgelegd.



figuur 2.1: hoofdwaterstructuur GPA

2.3.1.3 Riolering en afvalwater

Het Hoogheemraadschap van Rijnland bepleit om zo min mogelijk schoon regenwater bij afvloeiing van daken en wegen te vervuilen. Het beleid van het hoogheemraadschap is er derhalve op gericht om schoon hemelwater van verharde oppervlakken niet af te voeren via de riolering, maar af te koppelen en te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het bedrijventerrein van GPA wordt een 100% gescheiden rioolstelsel aangelegd. Op die manier kan het hemelwater worden afgekoppeld van de riolering. Schone verharde oppervlakken op het bedrijventerrein worden in principe rechtstreeks op het oppervlaktewater grenzend aan het perceel geloosd. Bij de ontwikkelaar van het plan ligt de zorgplicht in het kader van het Activiteitenbesluit voor het schoonhouden van het hemelwater.

2.3.2 Natuurlijke en landschappelijke waarden

Uit de gegevens van de Regiegroep Natura 2000 Nederland blijkt dat er in en direct rond Aalsmeer geen Natura 2000 gebieden aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Botshol (circa 8 kilometer) en Nieuwkoopse Plassen en De Haack (circa 10 kilometer). Uit de provinciale verordening blijkt voorts dat er geen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aanwezig is in en rond het plangebied van het bestemmingsplan. In het plangebied zijn verder ook geen gronden met natuurlijke en/of landschappelijk waarden gelegen. Er hoeft in het bestemmingsplan daarom geen rekening te worden gehouden met natuurlijke en landschappelijke waarden.

2.3.3 Archeologische waarden in het plangebied

In de op 24 juni 2010 vastgestelde gemeentelijke 'Beleidsnota Archeologie' en de bijbehorende 'Archeologiekaart' heeft de gemeente uiteen gezet op welke wijze zij verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Voor het plangebied geldt een geringe archeologische verwachtingswaarde. In een gebied met een dergelijke verwachting is het bij plannen groter dan 10.000 m² en bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld in het kader van ruimtelijke

planvorming verplicht om archeologisch verkennend onderzoek te verrichten. Het doel van het onderzoek is het vaststellen of er sprake is van archeologische vondsten en of de ontwikkelingen nadelige gevolgen hebben voor de bescherming en het behoud van dit archeologisch erfgoed.

Gelet op de overwegend conserverende doelstelling van dit bestemmingsplan, kan worden volstaan met het verkennend archeologisch onderzoek dat in november 2008 is verricht ten behoeve van het voorheen geldende bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10". De resultaten van dat onderzoek (kenmerk: 11403/WA8/4A4/ 001753/9007/jo) wijzen uit dat de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein GPA geen belemmeringen oplevert. Alleen in geval van ondergronds bouwen (dieper dan 1 meter onder het maaiveld) is een Inventariserend Vervolgonderzoek (IVO) nodig.

2.3.4 Andere cultuurhistorische waarden in het plangebied

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren: landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

2.3.4.1 Veenpolderlandschap

Het plangebied is gelegen in een zone die op de Informatiekaart is aangeduid als Veenpolderlandschap. Als gevolg van de ontginningen in het veengebied ontstonden in de 11e eeuw de veenweidegebieden. De ontwatering vond plaats door veenstromen. In verschillende veengebieden is veen afgegraven en ontstonden veenplassen. Het gebruik van de veenpolders is met name grasland. Door de voortdurende bodemdaling legde men dijken aan.

2.3.4.2 Cultuurhistorische elementen

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten of potentiële monumenten aanwezig. Ook zijn er geen andere waardevolle cultuurhistorische objecten aanwezig. In het bestemmingsplan hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met cultuurhistorische elementen.

2.3.5 Geluidskwaliteit in het plangebied

Op de Informatiekaart Geluidsbelasting van de provincie Noord-Holland is aangegeven dat het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied voor woningbouw (zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit). Binnen deze zones zijn vanwege het vliegverkeer van Schiphol geen nieuwe woningen, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan. Ook is het plangebied gelegen binnen de 20Ke contour. Op basis daarvan moet worden aangenomen dat luchtvaartverkeerslawaaï medebepalend is voor het akoestisch leefklimaat. Het luchtvaartverkeerslawaaï is in dit geval niet relevant omdat het bestemmingsplan geen (nieuwe) geluidsgevoelige functies mogelijk maakt.

Het plangebied is gelegen buiten de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost. In het bestemmingsplan hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met geluidsbelasting vanwege de bedrijven op het terrein Schiphol-Oost.

2.3.6 Luchtkwaliteit in het plangebied

Uit de gegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit blijkt dat er binnen de gemeente Aalsmeer geen sprake is van een overschrijding van normen. In de bestaande situatie zijn derhalve geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten.

2.3.7 Externe veiligheid in het plangebied

2.3.7.1 Algemeen

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's van gevaarlijke stoffen voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen. Als gevaarlijke stoffen kunnen onder meer vuurwerk, lpg en munitie worden genoemd. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren. Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, 2015) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb, 2010) van belang.

Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet van het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

2.3.7.2 Opslag van gevaarlijke stoffen

Gelet op de landelijke risicokaart worden er in en rondom het plangebied van dit bestemmingsplan geen gevaarlijke stoffen gebruikt, opgeslagen en geproduceerd. De dichtstbijzijnde inrichting waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt bevindt zich op een afstand van circa 500 meter. Gelet op deze minimale afstand is er met betrekking tot het plangebied geen sprake van een plaatsgebonden risico vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen. De vaststelling van dit bestemmingsplan leidt evenmin tot een toename van het groepsrisico. De externe veiligheid vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen staat het plan daardoor niet in weg.

2.3.7.3 Hoofd-aardgastransportleiding

Ter hoogte van de Legmeerdijk bevindt zich volgens de landelijke risicokaart een hogedruk aardgasleiding (leiding W-529). Ook is er op een afstand van circa 300 meter een gasdrukstation aanwezig op de hoek Randweg-Poelweg (gemeente Uithoorn).



Figuur 2.2: ligging hogedruk aardgasleidingen GasUnie

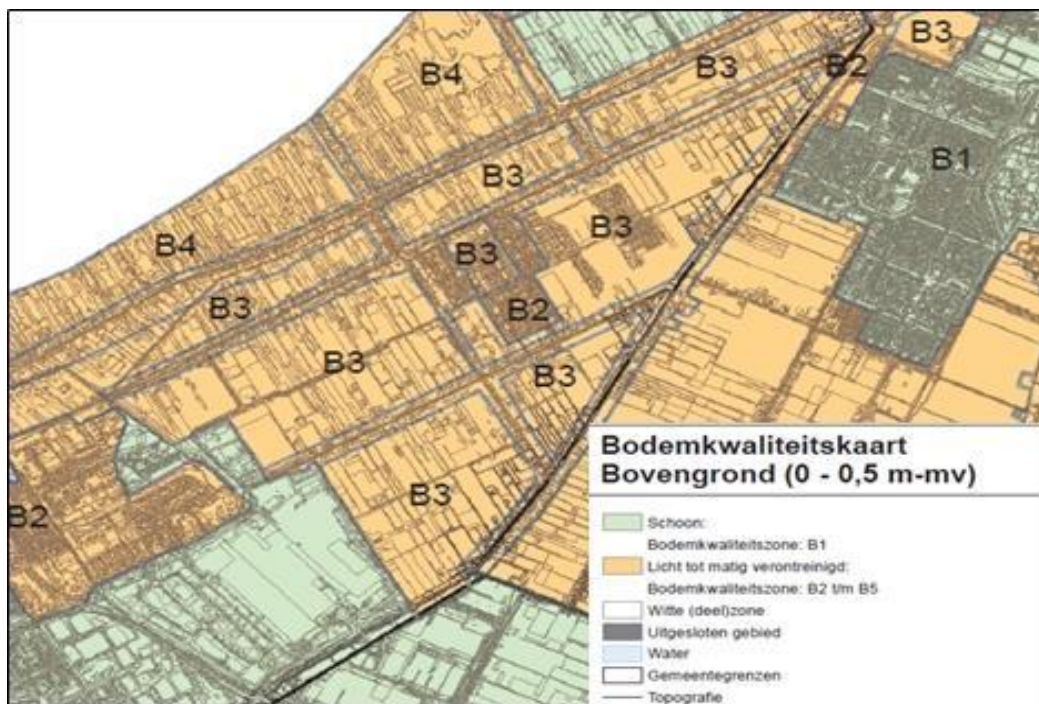
Het plangebied van het bestemmingsplan ligt deels binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding langs de Legmeerdijk. In het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10" is reeds onderzoek gedaan met het oog op deze hogedruk aardgasleidingen. Uit de berekeningen is gebleken dat de aardgasleidingen ter plaatse van het plangebied geen plaatsgebonden

risicocontour van 10-6 hebben. De vaststelling van dit bestemmingsplan zal niet leiden tot een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Het groepsrisico vormt daarmee geen belemmering en een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

Het gasdrukstation ligt op een afstand van meer dan 350 meter en vormt daarmee evenmin een belemmering voor het bestemmingsplan.

2.3.8 Bodemkwaliteit in het plangebied

Op de bodemkaart is aangegeven dat de bodem in het plangebied bestaat uit veen. De bodemkwaliteitskaarten die voor de regio Amstelland-Meerlanden (gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Ouder-Amstel en Uithoorn) in het kader van het regionale bodembeheersplan (d.d. juni 2008) zijn opgesteld voor de bovengrond en ondergrond geven een diffuse bodemkwaliteit van het gebied weer.



Figuur 2.3: Bodemkwaliteitskaart bovengrond.

Uit de bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter – maaiveld) blijkt dat het plangebied is gelegen in de bodemkwaliteitszone B3. Daarvoor geldt de algemene verwachting dat de bovengrond licht tot matig is verontreinigd.

Uit de kwaliteitskaarten voor de ondergrond (0,5 en 2,0 meter onder maaiveld) blijkt dat het plangebied is gelegen in bodemkwaliteitszone O6. Op grond daarvan mag worden verwacht dat de ondergrond over het algemeen schoon is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem specifiek in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de ter plaatse aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

2.3.9 Verkeer

Het plangebied is aan de voorzijde, ter plaatse van de woningen, rechtstreeks ontsloten op de provinciale weg Legmeerdijk (N231). De achterliggende bedrijfsgronden zijn bereikbaar via de Japanlaan. Deze weg ontsluit de deelgebieden 9 en 10 van het bedrijventerrein GPA en takt aan op zowel de Legmeerdijk als de Machineweg.

2.3.10 Bedrijven en milieuzonering

2.3.10.1 Wettelijk kader

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder vanwege bedrijfsmatige activiteiten, ten opzichte van gevoelige functies, zoals (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang en dergelijke te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd.

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies. Dit kan worden bereikt door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Er zijn richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied.

	Afstand tot Rustige Woonwijk	Afstand tot Gemengd Gebied
Milieucategorie 1	10 meter	0 meter
Milieucategorie 2	30 meter	10 meter
Milieucategorie 3.1	50 meter	30 meter
Milieucategorie 3.2	100 meter	50 meter
Milieucategorie 4.1	200 meter	100 meter
Milieucategorie 4.2	300 meter	200 meter
Milieucategorie 5.1	500 meter	300 meter
Milieucategorie 5.2	700 meter	500 meter

Rustige woonwijk

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid en gebieden langs hoofdinfrastructuur kunnen als gemengd gebied worden beschouwd.

2.3.10.2 Verkennend onderzoek

In de omgeving van het plangebied komt het gebruik van woondoeleinden voor in de lintbebouwing langs de Legmeerdijk. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich verder vooral door de aanwezigheid van bedrijven. Door deze functiemenging is de omgeving van het plangebied aan te kenmerken als gemengd gebied.

Bij het bestemmen van de bedrijfsgronden zal door middel van 'inwaarts zoneren' voldoende afstand aangehouden moeten worden tussen de toegelaten milieubelastende activiteiten enerzijds en de gevoelige (woon)functies anderzijds. Daarvoor gelden de richtafstanden tot een gemengd gebied, zoals gegeven in de tabel van de voorgaande paragraaf.

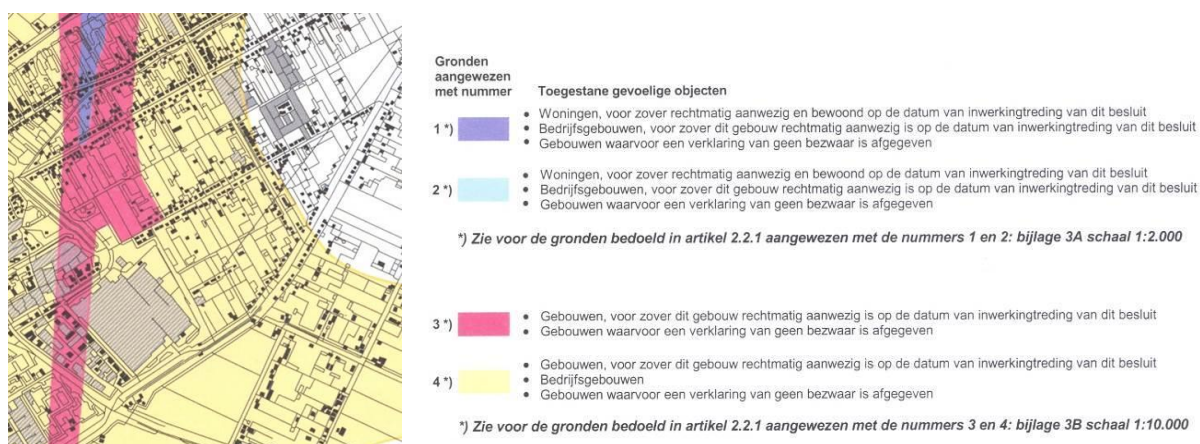
2.3.11 Luchtvaart - vrijwaringszone

2.3.11.1 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en daardoor gelegen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Het LIB legt beperkingen op aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft daarbij beperkingen met betrekking tot bouwhoogtes en beperkingen met betrekking tot functies. Momenteel is een aanpassing van het LIB in voorbereiding. Omdat de uitkomsten nog niet bekend zijn is vooralsnog alleen uitgegaan van het huidige LIB.

Beperking bebouwing

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op vliegtuigongelukken gelden in het verlengde van de start- en landingsbanen van Schiphol beperkingen voor wat betreft toegestane bebouwing. In beginsel zijn hier geen gebouwen toegestaan behoudens bestaand gebruik. Het plangebied ligt buiten de zone waar dergelijke beperkingen gelden zodat er in het bestemmingsplan geen rekening hoeft te worden gehouden met veiligheidsnormen in verband met het gevaar op vliegtuigongelukken.



Figuur 2.4: Uitsnede LIB overzichtskaart beperking bebouwing

Het plangebied ligt wel binnen de zone waar een beperking geldt voor woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie, behoudens bestaand gebruik (zie ook paragraaf 2.3.5.). Het bestemmingsplan staat dergelijke functies, behoudens de bestaande woonfuncties aan de Legmeerdijk 269 en 271a, echter niet toe. Deze woonfuncties worden echter gerekend tot het bestaande gebruik.

Vogelaantrekkende functies

Om de kans op vogelaanvaring zoveel mogelijk te beperken, mogen op grond van het LIB in het plangebied geen vogelaantrekkende functies worden toegelaten. Het gaat om vestigingen van industriële bedrijven in de voedingsector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassin, opslag of verwerking van afvalstoffen

met extramurale opslag of verwerking, de aanleg van natuurreservaten en vogelreservaten en de aanleg van moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Het bestemmingsplan staat dergelijke functies niet toe.

Hoogtebeperkingen

Als gevolg van veiligheidsnormen in verband met het gevaar op doorschieten en te vroeg landen van vliegtuigen alsmede in verband met de navigatie- en communicatieapparatuur, gelden in het plangebied beperkingen ten aanzien van de maximaal toegestane hoogtes van gebouwen en overige bouwwerken. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte variërend van circa 31 tot 32 meter. De hoogtes gelden vanaf het peil van Schiphol (4 m – NAP). Dat betekent dat alle in het LIB genoemde hoogtematen worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol. Een hoogtemaat van bijvoorbeeld 45 meter komt overeen met 41 m + NAP. Het gemiddelde polderpeil ter plaatse van het plangebied (3,13 m – NAP) is nagenoeg gelijk aan het peil van Schiphol.

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

Voor de wettelijk voorgeschreven waardering van functies in het plangebied, waarvan de inventarisatie is weergegeven in Hoofdstuk II van deze toelichting, is de bepaling van de randvoorwaarden waarbinnen die waardering moet plaatsvinden, noodzakelijk. Dit kader wordt gevormd door de ruimtelijke randvoorwaarden die de andere overheden dan de gemeente hebben gesteld. De randvoorwaarden worden onderscheiden in die welke zijn gesteld in het beleid voor de ruimtelijke ordening zelf, en die welke in andere sectoren van overheidsbeleid zijn gesteld.

A. RANDVOORWAARDEN ALGEMEEN

Met de volgende randvoorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van de overheid, is bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden.

3.1 Ruimtelijk beleid van de gemeente

3.1.1 Structuurvisie Green Park Aalsmeer, inclusief FloraHolland

Zoals laatstelijk gewijzigd en vastgesteld door de raad van de gemeente op 7 juli 2016

De structuurvisie Green Park Aalsmeer is oorspronkelijk in 2011 tot stand gekomen vanuit de beleidsmatige doelstelling om het gebied tot ontwikkeling te brengen als een bedrijventerrein dat hoofdzakelijk is gericht op sierteelt gerelateerde- en lokale bedrijven. Door veranderde (markt)omstandigheden is gebleken dat de visie en de daaruit voortvloeiende planologische regelingen niet meer goed aansluiten op de behoeften van de bedrijven die in de regio een vestigingsplaats zoeken.

Het concept van Green Park Aalsmeer is rond de eeuwwisseling bedacht. De gedachte was in die tijd om een verouderd kassengebied te transformeren in een werkomgeving die de forse ruimte vraag van de Greenport Aalsmeer kon accommoderen. De veiling Royal FloraHolland had destijds een stevige groeiprognose en de schaarse ruimte rondom de veiling moest veilig gesteld worden voor deze economische functie.

Mede als gevolg van de economische crisis van 2008 is het inzicht ontstaan dat de ruimtebehoefte van de veiling en van bedrijvigheid gerelateerd aan de veiling, zoals de groothandel, is veranderd. Er is nog steeds ruimte nodig voor nieuwbouw, maar veelal betreft dit een vervangingsvraag. De berekening van de ruimtebehoefte die was gebaseerd op de theorie van de 'schillen' rondom de veiling (kerngebied, 1e schil en 2e schil) is achterhaald. Voor Green Park Aalsmeer en Royal FloraHolland betekent dit onder meer dat een groter deel van het uitgeefbaar terrein zal worden benut door bedrijven die niet in de sierteeltsector actief zijn.

De in 2009 aangenomen verhouding in Green Park Aalsmeer, waar is gerekend om in totaal 60 hectare als bedrijfskavels uit te geven, waarvan 25 hectare voor sierteelt gerelateerde bedrijven, kan daarom niet meer zo strikt worden genomen. Overigens is van het inmiddels uitgegeven gebied voor ongeveer vijftientig procent ingenomen door sierteelt gerelateerde bedrijven. Daarnaast is er een aantal bestaande sierteelt gerelateerde bedrijven in Green Park Aalsmeer gevestigd, die ingepast zullen worden.

Naast de beperkte groei van sierteeltbedrijven zijn er andere economische functies die ruimte vragen, zoals logistiek, Home, Gift & Garden, Food, Toerisme (Floriworld), arbeidsmigrantenlogies, brandstoffenverkooppunt, hotels en 'schipholparkeren'. Hoewel het thema als bedrijventerrein voor de sierteeltsector nog steeds van toepassing is, is

flexibiliteit ten aanzien van de omvang van gemengde bedrijvigheid gewenst. Volgens de nieuwe inzichten zal Green Park Aalsmeer zich met name richten op drie categorieën van bedrijven: sierteelt(gerelateerd), logistiek en lokale bedrijvigheid.

De wijzigingen in de marktvraag leiden ook tot een andere ruimtebehoefte en een andere inrichting van de gronden. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de omvang van de bedrijfskavels, de stedenbouwkundige voorschriften voor nieuwbouw (bouwbepalingen) en de eventuele mogelijkheid van bedrijfswoningen.

Bij de wijziging van de structuurvisie is ook het plangebied op een aantal punten aangepast, onder meer door het toevoegen van het centrumgebied van de bloemenveiling (Royal FloraHolland). Dit gebied maakt weliswaar geen direct onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling van Green Park Aalsmeer, maar er bestaat wel een grote functionele samenhang met deze gebiedsontwikkeling.

3.1.2 Ander ruimtelijk beleid van de gemeente

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende andere beleid van de gemeente tot uitdrukking gekomen.

3.1.2.1 Aalsmeers Verkeer- en vervoerplan (AVVP)

Zoals vastgesteld door de raad op 26 november 2009

Op 25 januari 2007 heeft de raad de "kadernota verkeer en vervoer" vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten en randvoorwaarden voor dit Aalsmeers Verkeer en Vervoerplan.

Aalsmeer zet voor de komende jaren sterk in op uitbreiding van de woningvoorraad en uitbreiding van het werkareaal. Ook vanuit de buurgemeenten worden vergelijkbare initiatieven ontplooid (werkstad A4, bedrijventerreinen Uithoorn en Amstelveen). De omlegging van de N201 en realisatie van een busbaan over het oude tracé van de N201 hebben ruimtelijke consequenties in Aalsmeer. Gevoegd bij de bestaande knelpunten in de verkeersnetwerken levert dit een aantal concrete opgaven op, die bepalend zijn voor het functioneren van het (toekomstige) verkeer- en vervoersysteem in Aalsmeer. Deze opgaven zijn te herleiden aan de thema's bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

Voor de bereikbaarheid van Aalsmeer is de aanleg van de 'omgelegde N201' van cruciaal belang. Het zorgt voor een complete verandering van (doorgaande) verkeersstromen. Veel van de opgaven voor de toekomstige verkeersstructuur zijn te herleiden tot het dilemma tussen het bereikbaar willen houden van de gemeente, zonder dat er te veel ongewenst verkeer door de kernen rijdt (leefbaarheid). Ook de lange gestrekte wegen (linten) binnen de gemeente maken een heldere keuze tussen de functie, vormgeving en het gebruik van de weg, noodzakelijk.

Grote vrachtwagens kunnen overlast veroorzaken in de woon- en verblijfsgebieden maar goederenvervoer is en blijft noodzakelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van bloemenveiling FloraHolland of voor de bevoorrading van winkels en industrie. Uitgangspunt is dat de werkgebieden en bedrijventerreinen goed toegankelijk moeten zijn voor vrachtverkeer zonder dat er sprake is van overlast in woon- en verblijfsgebieden. De wegen voor goederenvervoer moeten voldoende breed zijn en er geldt in principe een maximum snelheid van 50 km/uur.

Openbaar vervoer

De gemeente Aalsmeer wil het regionale openbaar vervoer de komende jaren verbeteren. Er wordt onder andere een HOV-verbinding gerealiseerd in oost-westrichting via de bestaande N201. De lijnen 171 en 172 tussen Aalsmeer en Amstelveen blijven in

principe gehandhaafd en worden zo hoogwaardig mogelijk uitgevoerd (snelheid, frequentie). Waar nodig en mogelijk worden op kruispunten en wegvakken aanvullende (optimaliserings)maatregelen getroffen. Daar waar de buslijnen elkaar kruisen is een nieuw busstation in Aalsmeer langs het tracé van de voormalige N201 (Burgemeester Kasteleinweg) voorzien.

Fietsverkeer

Op korte afstanden (< 7,5 kilometer) moet de fiets een serieus alternatief vormen voor de interne autoverplaatsingen. Aalsmeer moet daarom een herkenbare fietsinfrastructuur krijgen, waarbij - naast veiligheid - comfort en snelheid uitgangspunten zijn. Dit betekent naast directe en veilige routes ook goede en voldoende stallingvoorzieningen bij de belangrijkste (publiekstrekkende) bestemmingen. Het gaat dan om zowel onbewaakte als (gratis) bewaakte stallingen. De nadruk in het fietsbeleid ligt op verbeteren van utilitaire verbindingen. De aanleg van ontbrekende schakels in de regionale en lokale hoofdroutes heeft de hoogste prioriteit, omdat hiervan het meeste effect wordt verwacht. Onder ontbrekende schakels vallen ook kortsluitingen naar haltes van openbaar vervoer. Verbetering van recreatieve fiets- en wandelroutes heeft een lagere prioriteit en wordt daarom in combinatie met andere werken of onderhoud uitgevoerd.

Parkeren

Het beleid van de gemeente Aalsmeer is erop gericht om in nieuwe woon- en werkgebieden voldoende parkeerplaatsen aan te leggen, conform landelijke parkeerkentallen van de CROW. Het parkeren op bedrijventerreinen van bedrijfswagens en personenauto's moet in principe op eigen terrein van de bedrijven gebeuren.

3.1.2.2 Nota Lintenbeleid

Zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 22 december 2011

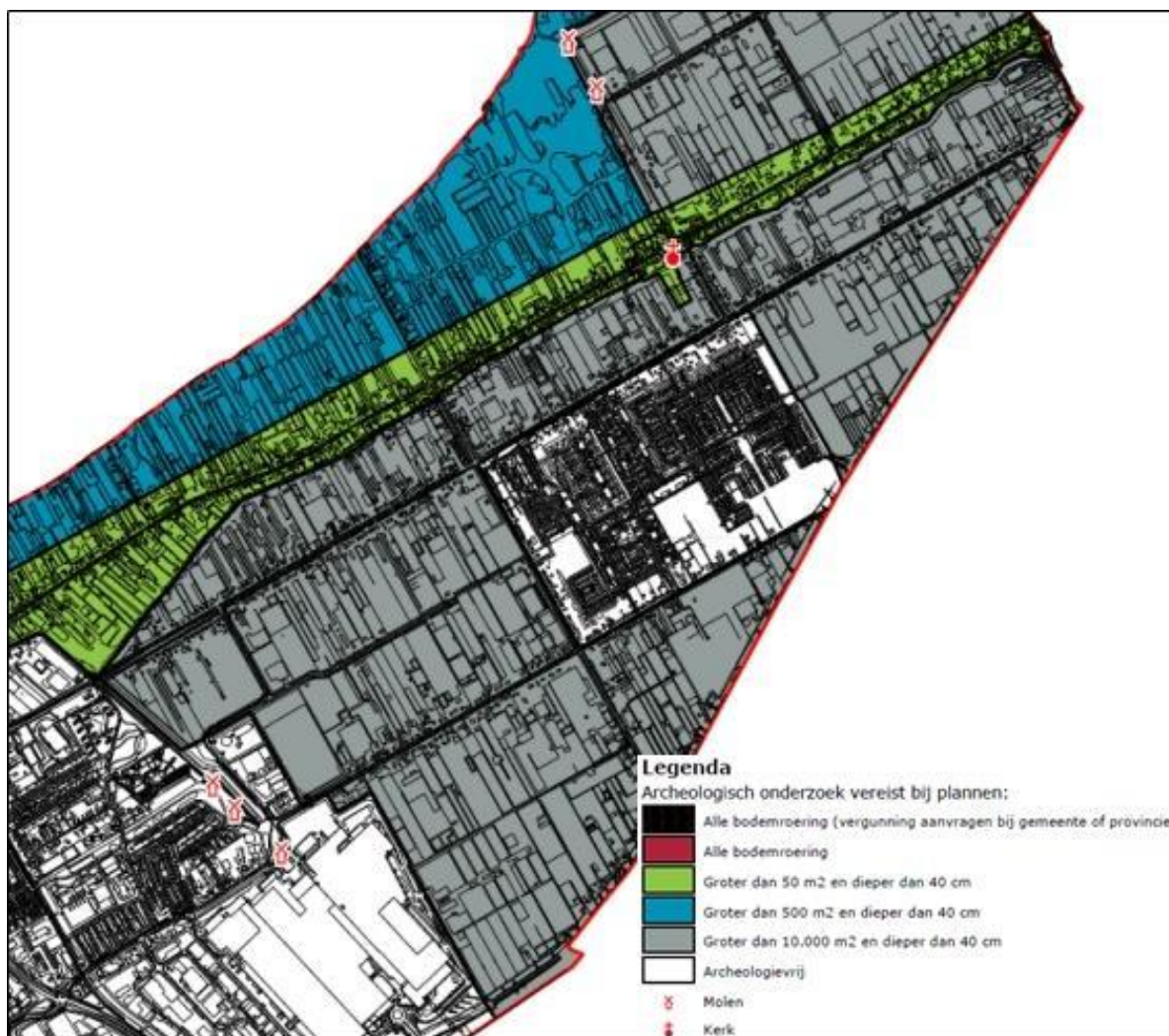
Het doel van de op 22 december 2011 vastgestelde beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelingen in woonlinten. Inzet van het beleid is om bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken. De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit.

Op grond van de beleidsnota wordt de in de nabijheid van het plangebied gelegen lint van de Uiterweg gerekend tot één van de historische linten. Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid verschillende ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd waarmee bij ontwikkelingen in de linten rekening gehouden dient te worden. Naast algemene ruimtelijke voorwaarden die aan ontwikkelingen binnen worden gesteld, gelden voor de verschillende linten tevens specifieke voorwaarden afgestemd op het oorspronkelijke kenmerkende karakter van het betreffende lint.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk in de linten, zodat het bestemmingsplan daarmee niet raakt aan de doelstellingen van het lintenbeleid.

3.1.2.3 Nota Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid. Het gemeentelijk beleid van Aalsmeer is vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Aalsmeer d.d. 24 juni 2010 met bijbehorende beleidskaart (zie onderstaande figuur).



Uitsnede beleidskaart Archeologie gemeente Aalsmeer.

Volgens de Beleidsnota Archeologie is het plangebied gekwalificeerd als overwegend grijs gebied. Dit houdt in dat de archeologische verwachtingswaarde voor het gebied laag is. Zo is in bijna het gehele plangebied archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm. Zoals in paragraaf 2.3.3. is aangegeven is in het plangebied al archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Vervolgonderzoek werd niet nodig geacht.

3.1.3 Intergemeentelijk ruimtelijk beleid

De gemeente heeft geen regeling gesloten op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan hoeft daarom geen afstemming plaats te vinden met intergemeentelijk ruimtelijk beleid.

3.2 Ruimtelijk beleid van de regio

3.2.1 Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040

Zoals vastgesteld door de Metropoolregio Amsterdam op 23 juni 2011

De Plabeka uitvoeringsstrategie ("Snoeien om te kunnen groeien") is opgesteld om overeenstemming te bereiken over de programmering van kantoorlocaties en bedrijventerreinen in de deelregio's van de Noordvleugel van de Randstad en afspraken te maken over (niet-vrijblijvende) handhavingsmechanismen.

De uitvoeringsstrategie Plabeka richt zich op:

- het versterken van het internationale profiel;
- het creëren van evenwicht tussen vraag en aanbod naar werklocaties;
- het op elkaar afstemmen van kwaliteit en kwantiteit;
- de organisatie en rolverdeling van partijen bij de uitvoering.

Het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot een wijziging van de overeengekomen programmering van bedrijventerreinen in de regio en is daarmee in lijn met de Uitvoeringsstrategie van het Plabeka.

3.3 Ruimtelijk beleid van de provincie

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van de provincie Noord-Holland tot uitdrukking gekomen.

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 23 mei 2011

In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de provinciale ruimtelijke verordening is dit beleid vervolgens in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, locaties voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties, "groene ruimten" zoals nationale landschappen en rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens). Voor de verordening wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2. van deze toelichting.

De Structuurvisie gaat onder meer in op klimaatbestendigheid, de ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad en duurzaam ruimtegebruik.

Gelet op de totaalkaart van de Structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als 'Vastgesteld of bestaand bedrijventerrein'. In een dergelijk gebied wordt beleidsmatig uitgegaan van duurzaam ruimtegebruik door de juiste functies op de juiste plek te plaatsen, in dit geval bedrijventerreinen voor de sierteelt (Greenport Aalsmeer). Greenport Aalsmeer is in de Structuurvisie als lopend project aangemerkt waarbij het doel onder meer is om de marktplaats voor de sierteeltsector rond Aalsmeer te behouden en te versterken. Innovatie en duurzaamheid worden daarbij gestimuleerd.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 12 december 2016

De provinciale ruimtelijke verordening (Prvs) stelt regels aan de gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

3.3.2.1 Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)

Het plangebied is aan te merken als bestaand stedelijk gebied, als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit artikellid is bestaand stedelijk gebied gedefinieerd als een "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". De voorheen geldende bestemmingsplannen stonden reeds woningen en bedrijfsgebouwen toe, welke bouwwerken ook als zodanig in het plangebied aanwezig zijn, zodat sprake is van bestaand stedelijk gebied.

3.3.2.2 Detailhandel

In artikel 5b van de Prvs is bepaald dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties, met uitzondering van:

- een afhaalpunt ten behoeve van internethandel;
- detailhandel die in zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening op grond van het vigerende bestemmingsplan en daarop nauw aansluit;
- brand- of explosiegevaarlijke detailhandel of;
- volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Als het totaal winkelvloeroppervlak van deze volumineuze detailhandel meer dan 1.500 m² bedraagt, geldt dat:
 - dit aantoonbaar niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden, en;
 - de regionale adviescommissie hierover advies heeft uitgebracht.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe detailhandel mogelijk, zodat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5b van de Prvs.

3.4 Ruimtelijk beleid van het waterschap

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het hoogheemraadschap tot uitdrukking gekomen.

3.4.1 Waterbeheerplan 5

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van Rijnland van toepassing. In dit plan realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

3.4.1.1 Beleidsregels Keur

Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur

Per 1 juli 2015 is de huidige Keur in werking getreden. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur is te vinden op de website: www.rijnland.net

Waterkering

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplantingen, etc.) moet een watervergunning op grond van de Keur aangevraagd worden bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken

en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zandslibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

3.5 Ruimtelijk beleid van het rijk

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende ruimtelijk beleid van het rijk tot uitdrukking gekomen.

3.5.1 Structuurvisie(s) van het rijk

3.5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. De inwerkingtreding van de Amvb vindt gefaseerd plaats. Op 1 oktober 2012 is nog een aantal onderwerpen toegevoegd waaronder de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond

rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat de SVIR een beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en bevat de Amvb Ruimte minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

B. RANDVOORWAARDEN UIT SECTORAAL BELEID

Met de volgende randvoorwaarden vanuit het sectorale beleid van de regio, de provincie en het rijk is bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening gehouden.

3.6 Verkeer

3.6.1 Regio

De regiodeelraad heeft op 14 december 2004 het Regionaal Verkeer en Vervoersplan vastgesteld. Daarin zijn speerpunten van beleid aangegeven zoals het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken. Bij het plangebied is dat in de afgelopen jaren gerealiseerd door de omlegging van de N201.

3.6.2 Rijk

De regiodeelraad heeft op 14 december 2004 het Regionaal Verkeer en Vervoersplan vastgesteld. Daarin zijn speerpunten van beleid aangegeven zoals het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken. Bij het plangebied is dat in de afgelopen jaren gerealiseerd door de omlegging van de N201.

3.7 Waterstaat

Het beleid van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, voor zover van belang voor het plangebied, betreft ook de waterhuishouding. In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende rijksbeleid tot uitdrukking gekomen.

3.7.1 Nationaal Waterplan

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 – 2021 voert om te komen tot

een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op grond van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

3.7.2 Provinciale watervisie 2021 'Buiten de oevers'

In de Watervisie 2021 zijn het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 vastgelegd.

In het waterveiligheidsbeleid wordt landelijk een overstap gemaakt naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners wordt gezorgd voor veilige dijken en keringen en met het waterrobuust inrichten van de omgeving. Door het creëren en behouden van goede evacuatiemogelijkheden wordt het effect van een eventuele overstroming beperkt.

Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. Men zorgt ervoor dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. Diepe, watervoerende lagen kunnen worden gebruikt voor energieopslag.

HOOFDSTUK 4 MATERIËLE PLANBESCHRIJVING

Na de formele beschrijving van het bestemmingsplan en het onderzoek naar de functies in het plangebied, vindt in dit hoofdstuk de verantwoording van de met dit bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen plaats. Deze zogenaamde waardering van functies vindt plaats door de thans aanwezige functies te confronteren met het ruimtelijke beleid dat de gemeente voor het plangebied voorstaat. Het kader van deze matching wordt gevormd door het technische onderzoek binnen het plangebied en de hiervoor genoemde ruimtelijke randvoorwaarden.

A. RUIMTELIJK BELEID

In deze paragraaf wordt het ruimtelijke beleid beschreven dat de gemeente voor het plangebied voorstaat (de zogenaamde planvisie). Tot het beleid van de gemeente wordt tevens beleid van andere overheden gerekend dat door het gemeentebestuur als zodanig is overgenomen.

4.1 Algemeen ruimtelijk beleid

Het ruimtelijke beleid van de gemeente voor het bestemmingsplan is het volgende beleid.

4.1.1 Conserverend ruimtelijk beleid

Het conserverende beleid voor het plangebied wordt gevonden in het beleid dat ten grondslag ligt aan het voorheen geldende bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10'. De gronden die in dit bestemmingsplan waren bestemd voor bedrijfsdoeleinden, zijn opnieuw als zodanig bestemd.

Het conserverende beleid voor de woonfuncties in het plangebied wordt gevonden in het voorheen geldende bestemmingsplan 'N201-zone'. De woonfuncties aan de Legmeerdijk 269 en 271a zijn op grond hiervan conserverend doorbestemd.

4.1.2 Nieuw ruimtelijk beleid

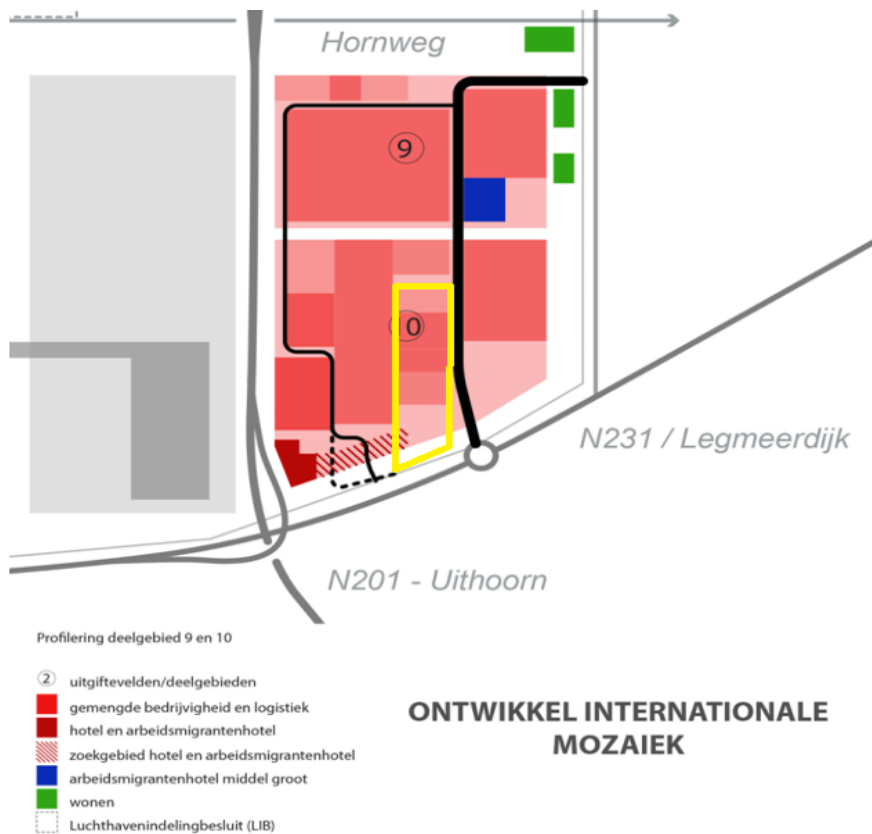
Het nieuwe beleid voor de bedrijfsgronden in het plangebied wordt met name gevonden in de structuurvisie 'Green Park Aalsmeer 2016, inclusief Royal FloraHolland'. Daarnaast is ook het gemeentelijke lintenbeleid van toepassing.

4.1.2.1 Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016

Het plangebied is gelegen in deelgebied 10 van Green Park Aalsmeer. Dit deelgebied is tezamen met deelgebied 9 aangeduid als een gemêleerd gebied met diverse bedrijfssegmenten en kavelgrootten. In de structuurvisie zijn de deelgebieden 9 en 10 voorts geprofileerd als "(inter)nationaal mozaïek".

Wat de bedrijven gemeen hebben is de oriëntatie op de nationale en internationale markt. De nabijheid van de N201 en het veilingterrein is dan ook een voorwaarde voor vestiging in beide gebieden.

De bedrijfssegmenten variëren van 'Home-, Gift- and Garden', logistiek, bakkerij, tot sierteeltgebonden bedrijvigheid. Daarnaast wordt in beide gebieden de mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van arbeidsmigrantenlogies.



De structuurvisie 'Green Park Aalsmeer 2016' voorziet in het beleid om de gronden die in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10' voor gemengde doeleinden en verkeersdoeleinden waren bestemd, thans te bestemmen voor bedrijfsdoeleinden. Hetzelfde geldt voor de gronden die in het voorheen geldende bestemmingsplan 'N201-zone' waren bestemd met een uit te werken bedrijvenbestemming. Ook deze gronden komen in aanmerking voor een bedrijvenbestemming met een rechte reeks bouwtitel.



4.1.2.2 Nota Lintenbeleid

Het nieuwe beleid voor de woonfuncties in het plangebied wordt voornamelijk gevonden in de beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer". Dit lintenbeleid voorziet in de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor nieuwbouw in de woonlinten en is daarmee relevant voor de mogelijkheden van herbouw of vernieuwing van de bestaande woningen in het plangebied.

4.1.3 Uitspraak Raad van State

Op 31 oktober 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de beroepen tegen het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10". Deze uitspraak (reg. nr. 201202370/1/R1) heeft mede betrekking op gronden die zijn gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan. Het ruimtelijk beleid voor het plangebied dient in zoverre dus rekening te houden met de overwegingen van de Afdeling.

In het geding was een strook grond met een breedte van ongeveer 26 meter achter de woning Legmeerdijk 271a, alsmede een strook grond met een breedte van ongeveer 6 meter aan de westzijde van de genoemde woning. In het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10" hadden deze gronden de bestemming "Gemengd" gekregen, ten behoeve van een bufferzone. Volgens de gebruiksregels waren de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor groen, water, tuinen en erven behorende bij de woonfuncties op de aangrenzende percelen van onder andere de Legmeerdijk.



Volgens de toelichting voorziet het plan in een bufferzone tussen de lintbebouwing van de Legmeerdijk, Hornweg, Machineweg en het bedrijventerrein. De bufferzone is bedoeld om de woningen in de linten te beschermen tegen hinder en om een ruimtelijke overgang te vormen tussen wonen en bedrijven. Het uitgangspunt daarbij is dat de

buffers een breedte of diepte zullen hebben van 30 meter. Volgens de plantoelichting zullen de buffers op sommige plekken echter minder breed of diep worden in verband met het handhaven van de bestaande bedrijfsvoering, efficiëntie ten aanzien van de uit te geven gronden of omdat de woningen ter hoogte van het betreffende deel van de buffer verder weg zijn gelegen dan andere woningen.

De Afdeling heeft in de uitspraak overwogen dat in de plantoelichting staat dat de buffers een breedte of diepte zullen hebben van ongeveer 20 tot 30 meter en dat de buffers minder breed worden indien een woning verder weg ligt van het voorziene bedrijventerrein. Voorts worden in het plan tuinen en erven als buffers beschouwd, nu binnen de bestemming "Gemengd" tuinen en erven zijn toegestaan. Naar het oordeel van de Afdeling is niet inzichtelijk gemaakt waarom aan de betreffende gronden de bestemming "Gemengd" is toegekend, gelet op de ruime afstand van de bestaande woning Legmeerdijk 271a tot die gronden en tot de bedrijvenbestemming. Naar het oordeel van de afdeling klemmt dit te meer nu de kassen die binnen de bufferzone liggen met het toekennen van de bestemming "Gemengd" niet als zodanig zijn bestemd.

Gelet op het bovenstaande heeft de Afdeling het plandeel met de bestemming "Gemengd" voor de gronden achter en naast de woning Legmeerdijk 271a vernietigd.

B. WAARDERING VAN FUNCTIES

Bij de waardering van de functies (bestemmingslegging) wordt voor de indeling van de bestaande functies die van het functionele onderzoek gevolgd, en voor de indeling van de gebiedsgerichte waarden die van het technische onderzoek, beide zoals gegeven in hoofdstuk II van deze toelichting.

4.2 Waardering van bestaande functies

De bestaande functies in het plangebied die in principe in overeenstemming met de voorheen geldende bestemmingsplannen in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende.

Bedrijven

De bedrijfsgronden in het plangebied zijn bestemd als bestemming "Bedrijf" (B). Voor de regeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij het voorheen geldende bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10". Rekening houdend met de ligging van de bedrijfsgronden en de planregels van het genoemde bestemmingsplan zijn bouwhoogten en een bebouwingspercentage opgenomen. De regeling bevat ook een aantal parkeernormen, welke ongewijzigd zijn overgenomen uit het genoemde bestemmingsplan.

De achtergelegen bedrijfsgronden die in het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10" waren bestemd als bestemming "Verkeer" hebben eveneens de bestemming "Bedrijf" gekregen. Vanwege het gewijzigde tracé van de Thailandlaan, is de verkeersbestemming op deze gronden niet meer actueel. Ook een deel van de gronden die (oorspronkelijk) waren bestemd als bestemming "Gemengd" hebben de bestemming "Bedrijf" gekregen.

Om te waarborgen dat er voldoende afstand wordt aangehouden tussen milieubelastende bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies is gebruik gemaakt van de methodiek van bedrijfscategorieën, als bedoeld in paragraaf 2.3.10 van deze toelichting. De bedrijfsgronden zijn bestemd met een specifieke functieaanduiding die correspondeert met een maximale milieucategorie en een bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat

van Bedrijfsactiviteiten is ongewijzigd overgenomen van het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10".

Bij de (inwaartse) zonering is de naastgelegen woonbebouwing van de Legmeerdijk aangemerkt als 'gemengd gebied'. Net zoals elders langs de Legmeerdijk is er in het gebied immers sprake van een matige tot sterke functiemenging met agrarische en andere bedrijvigheid, veelal gelegen aan de achterzijde van de woonlinten.

Voor bedrijven in milieucategorie 1, 2 en 3.1 geldt een afstand van respectievelijk 0, 10 en 30 meter tot gevoelige functies in een gemengd gebied.

Wonen

De burgerwoningen aan de Legmeerdijk 269 en 271a zijn bestemd als bestemming "Wonen". Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost, zoals vastgesteld door de raad van Aalsmeer op 4 december 2014. In dit plan zijn de overige delen van het woonlint van de Legmeerdijk van een vergelijkbare bestemmingsregeling voorzien.

De voormalige agrarische bedrijfswoning op de achtergelegen bedrijfsgronden heeft geen woonbestemming gekregen. De gronden ter plaatse van deze woning waren reeds bestemd voor bedrijfsdoeleinden en zijn als zodanig conserverend doorbestemd.

Groen

De bestaande groenvoorzieningen in het plangebied, in de vorm van taluds en bermen langs de naastgelegen Legmeerdijk, zijn niet bestemd met een groenbestemming maar ondergebracht binnen de hierboven genoemde bestemming "Wonen".

Detailhandel

Het detailhandelsbedrijf, dierenwinkel "Snuffel", dat is gevestigd in de bedrijfsbebouwing aan de achterzijde van de woning aan de Legmeerdijk 269, is conserverend bestemd als bestemming Bedrijf met de specifieke functieaanduiding "detailhandel"(dh). Aan deze aanduiding zijn specifieke gebruiksregels verbonden. Volgens deze regels is ter plaatse van de aanduiding het bestaande detailhandelsbedrijf toegestaan, zoals dat bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig was.

Verkeersverbindingen

De rijweg die is gelegen tussen de woningen aan de Legmeerdijk 269 en 271a, welke fungeerde als ontsluitingsweg voor de achterliggende bedrijfspercelen, is niet als zodanig bestemd. De gronden van het wegtracé zijn bestemd als bestemming "Wonen". Volgens de regels van deze bestemming is het gebruik als ontsluitingsweg niet toegestaan. De bestaande rijweg is daarmee onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan gebracht. Op grond van de bestemming "Bedrijf" kunnen de achterliggende bedrijfspercelen worden ontsloten op de Japanlaan. De nieuwe ontsluitingswijze komt ten goede aan de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid. Om te waarborgen dat deze nieuwe ontsluiting daadwerkelijk wordt gerealiseerd is in de regels van de bestemming "Bedrijf" de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat eerst de bestemming "Water" moet zijn verwezenlijkt, alsvorens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Daar de bestemming "Water" geen bruggen toestaat, is verzekerd dat de bestaande ontsluitingsweg over het woonperceel zal komen te vervallen zodra de achtergelegen bedrijfsgronden verder tot ontwikkeling worden gebracht.

Waterverbindingen en waterbergingen

De bestaande waterbergingen in het plangebied zijn ondergebracht binnen de bestemming "Bedrijf". De regels van deze bestemming bevatten ook een waterbergingsnorm die van toepassing is bij een toename van het verharde oppervlak. Voor een toelichting op deze norm wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1 van deze toelichting.

De waterverbinding die zal worden gerealiseerd in het zuidelijk deel van het plangebied is bestemd als bestemming "Water". Deze waterverbinding is als zodanig geprojecteerd op de kaart van de structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016 en zal mede fungeren als ruimtelijke scheiding tussen de woonpercelen langs de Legmeerdijk en de achterliggende bedrijfsgronden. De watergang zal een breedte hebben van 6 tot 7 meter en voorziet, voor zover gelegen binnen het plangebied, in een wateroppervlak van circa 1.800 m².

4.3 Waardering van gebiedsgerichte waarden

In deze paragraaf worden de gebiedsgerichte waarden gewaardeerd en eventueel ook als zodanig bestemd.

4.3.1 Archeologische waarden in het plangebied

Zoals ook in de paragrafen 2.3.3 en 3.1.2.3 is aangegeven, geldt er voor het plangebied een lage archeologische verwachting waarbij archeologisch onderzoek niet nodig is. Er is daarom geen aanleiding om een dubbelbestemming ter bescherming van archeologie op te nemen.

4.3.2 Waterkeringen in het plangebied

De gronden waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is, zijn beschermd met de dubbelbestemming Waterstaat met specificatie Waterkering.

Deze dubbelbestemming prevaleert boven de onderliggende bestemming(en) en borgt de belangen van een goed functionerende waterkering. Omdat het op grond van de Keur al verboden is om ter plaatse van de kern- en beschermingszone bepaalde werkzaamheden uit te voeren, is hiervoor in het bestemmingsplan geen nadere beschermende regeling opgenomen. Wanneer in deze zones werken/ontwikkelingen worden gerealiseerd, is een watervergunning dus noodzakelijk.

4.3.3 Luchthavenindelingsbesluit

De hoogte-, gebruiks- en bebouwingsbeperkingen die voortvloeien uit het LIB zijn meegenomen in de verschillende bestemmingsregelingen.

4.4 Waardering van strijdige functies

De functies in het plangebied, zoals genoemd in hoofdstuk II van deze toelichting, die niet in strijd waren met het voorheen geldende planregime maar die in dit bestemmingsplan niet meer als voorheen worden bestemd, worden onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan gebracht. De functies in het plangebied die reeds in strijd waren met het voorheen geldende planregime moeten een juiste juridische status krijgen naar gelang de aard van de illegaliteit, een en ander zoals geboden met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze functies zijn ofwel positief bestemd, ofwel onder het overgangsrecht gebracht ofwel niet bestemd.

4.4.1 Overgangsrecht voor de voorheen bestemde functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die in het voorheen geldende planregime als zodanig waren bestemd, en die onder het overgangsrecht behoren te worden gebracht.

4.4.2 Bestemmen van de illegale functies

4.4.2.1 Illegale bedrijven

In het plangebied zijn geen bedrijven waargenomen die in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die op grond van vaste jurisprudentie onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan moeten worden geplaatst.

4.4.3 Overgangsrecht voor de illegale functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die op grond van vaste jurisprudentie onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan moeten worden geplaatst.

4.4.4 Niet bestemmen van de illegale functies

In het plangebied zijn geen functies waargenomen die strijdig waren met het voorheen geldende bestemmingsplan en die niet als zodanig in het bestemmingsplan zijn bestemd.

HOOFDSTUK 5 OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Voordat het bestemmingsplan was vastgesteld door de raad van de gemeente, is het concept daarvan voorgelegd aan de mede betrokken overheden en aan de burgers en de maatschappelijke organisaties met het oog op het maatschappelijk draagvlak. Met dit hoofdstuk wordt direct gevolg gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid onder c. en e., van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.1 Bestuurlijk overleg

In de periode van 9 februari 2017 tot 1 maart 2017 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

- Provincie van Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord.

Het ministerie van Rijkswaterstaat heeft te kennen gegeven geen aanleiding te zien voor een inhoudelijke reactie. De provincie en de waterbeheerder hebben wel inhoudelijk gereageerd. Deze reacties zijn hieronder samengevat en van een antwoord voorzien.

5.1.1 Provincie van Noord-Holland

Reactie

De tekst in paragraaf 3.1.3 is in strijd met die van paragraaf 3.2.

Antwoord

De Stadsregio Amsterdam is met ingang van 1 januari 2017 verder gegaan als Vervoerregio Amsterdam. De betreffende tekst in paragraaf 3.2 en 3.2.1 is daardoor niet meer actueel en derhalve verwijderd.

Reactie

De tekst in paragraaf 3.3.2 is gedateerd. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is laatstelijk in december 2016 gewijzigd, deze wijziging treedt op 1 maart 2017 in werking. In die wijziging is de systematiek van bestaand bebouwd gebied verlaten. In plaats daarvan is aangesloten bij bestaand stedelijk gebied en de ladder voor duurzame verstedelijking zoals door het rijk is vastgelegd.

Antwoord

De tekst in paragraaf 3.3.2 en 3.3.2.1 is geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de onlangs gewijzigde Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Reactie

Paragraaf 3.3.2.2 (Detailhandel) beschrijft de provinciale regeling. Ook paragraaf 3.3.4 en 3.8 zien op het provinciale beleid inzake detailhandel. Deze paragrafen lijken een doublure. Wat ontbreekt is de relevantie van de provinciale regeling voor het plangebied.

Antwoord

Het provinciale beleid met betrekking tot detailhandel is inmiddels, voor zover relevant voor de vormgeving van ruimtelijke plannen, opgenomen in de regels van de Provinciale Verordening. De beschrijvingen in paragraaf 3.3.4 en 3.8 hebben daardoor hun betekenis

verloren en zijn verwijderd. De relevantie van de provinciale regeling voor het plangebied is toegevoegd aan de beschrijving in paragraaf 3.3.2.2.

Reactie

Het in paragraaf 3.3.3 besproken Locatiebeleid heeft zijn betekenis verloren door de ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien zijn in het voorontwerp van het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die aan het Locatiebeleid raken.

Antwoord

Het Locatiebeleid is inderdaad niet meer van betekenis. De betreffende paragraaf is verwijderd.

Reactie

Paragraaf 3.7 (Waterstaat) bespreekt kort gezegd het beleid van het rijk op dit punt. Wat ontbreekt is de bespreking van de provinciale Watervisie 2021 "Buiten de oevers".

Antwoord

De afstemming met de Watervisie 2021 "Buiten de oevers" is toegevoegd en beschreven in paragraaf 3.7.1.

5.1.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Reactie

De waterbeheerder geeft met deze overlegreactie een voorlopig positief wateradvies. Wel ziet het hoogheemraadschap aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen, zoals ten aanzien van de, in het plan geprojecteerde, hoofdwatgang welke onderdeel zal zijn de waterverbinding tussen de Japanlaan en de N201. Voor de aanleg van deze watgang is een watervergunning verleend met kenmerk V46760. Het traject van de nieuw te graven watgang is anders dan vergund met deze vergunning.

Antwoord

Het traject van de toekomstige watgang is afgestemd op de bestaande situatie in het plangebied en de gebruiksmogelijkheden van het terrein. Voor het betreffende deel van de watgang zal een gewijzigde vergunning worden aangevraagd.

Reactie

Het hoogheemraadschap wijst erop dat aan weerszijden van primaire watgangen een obstakelvrije strook grond (beschermingszone) met een breedte van 5 meter aanwezig moet zijn voor inspectie en onderhoud.

Antwoord

De grens van het bouwvlak ten noordwesten van de watgang, zoals aangegeven op de planverbeelding, is zodanig aangepast dat ook aan deze zijde gebouwen op een afstand van ten minste 5 meter tot de watgang dienen te worden gesitueerd. Voor het bouwen van andere bouwwerken is in artikel 8.2 van de algemene bouwregels een aanvullende bepaling opgenomen.

Reactie

Er wordt verzocht water toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving van artikel 6; Wonen van het bestemmingsplan. In het gebied wat wordt aangeduid met de bestemming Wonen is een overige watgang gelegen, welke onderdeel is van het watersysteem. De aanwezigheid van deze watgang dient te worden geborgd in de regels. Daarnaast wordt verzocht om zoveel als mogelijk 'water' in de bestemmingsomschrijving van aangrenzende bestemmingen op te nemen.

Antwoord

De aanwezigheid van de bestaande (overige) watergang binnen het bestemmingsvlak Wonen is geborgd door deze te bestemmen met de bestemming Water. Voorts is in de gebruiksregels van deze bestemming ook 'water' opgenomen. De regels van de andere naastgelegen bestemmingen voorzien hier reeds in.

5.2 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter en het plangebied is van beperkte omvang. Omdat burgers en bedrijven ook tijdens de tervisieligging van het ontwerpbestemmingsplan kunnen reageren (zie paragraaf 5.3) heeft het houden van inspraak geen directe toegevoegde waarde. Er is daarom afgezien van inspraak op het voorontwerp van dit bestemmingsplan.

5.3 Zienwijzen van burgers en bedrijven

Met ingang van [] heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Tijdens deze termijn zijn [] zienswijzen ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage [] van deze toelichting.

5.4 Zienswijzen van provincie en rijk

Gedurende de periode van tervisielegging als genoemd in 5.3 hebben gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland en de Inspectie Leefomgeving en Transport [wel/geen] zienswijzen ingediend.

Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage [] van deze toelichting.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

Met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt bedoeld de economische, de technische en de juridische uitvoerbaarheid van de bestemde ontwikkelingen in het plangebied zoals die zich hebben voorgedaan na het van kracht worden van het voorheen geldende planregime en voor zover in dat planregime niet reeds de uitvoerbaarheid van die ontwikkelingen voldoende was aangetoond. Voorts is bedoeld de uitvoerbaarheid van nieuwe ontwikkelingen die zich nog niet hebben voorgedaan maar die wel reeds zijn voorzien in dit bestemmingsplan aan te tonen. Met dit hoofdstuk wordt uitvoering gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid onder f., van het Besluit ruimtelijke ordening.

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

6.1 Economische uitvoerbaarheid voor de overheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële en sociaal-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor, in eerste instantie, de gemeente. Voorts wordt, indien nodig, ingegaan op de uitvoerbaarheid voor andere overheden dan de gemeente.

6.1.1 Exploitatieplan

Het exploitatieplan, als publiekrechtelijk instrument op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, van de Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan is sprake van enkele nieuwe en onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan dit bestemmingsplan is derhalve een exploitatieplan toegevoegd.

6.1.2 Planschadevergoeding

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Gelet hierop wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan ten gevolge van het bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid voor particulier initiatief

6.2.1 Sociaal-economische uitvoerbaarheid

In de planregels van het bestemmingsplan zijn geen eisen opgenomen met betrekking tot sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap of branches van detailhandel zodat hier niet verder hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van die eisen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid voor de regio

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk waarvan de actuele regionale behoefte gemotiveerd moet worden in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking.

B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de milieutechnische en ander technische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime.

6.4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieutechnische uitvoerbaarheid van de uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In hoofdstuk II van deze toelichting is op de milieuaspecten van het plangebied ingegaan voor zover die relevant zijn voor een goede ruimtelijke ordening.

6.4.1 Geluidskwaliteit

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies mogelijk waarvan de geluidstechnische uitvoerbaarheid in het geding is. Evenmin leidt het bestemmingsplan tot een toename van het verkeer en het verkeerslawaaï. Er hoeft dan ook niet te worden ingegaan op de effecten op de geluidskwaliteit in en rond het plangebied.

6.4.2 Luchtkwaliteit

In het kader van het voorheen geldende bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10" is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een toename van luchtverontreiniging bij de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer. De toename bedraagt meer dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (=3%) voor NO₂. Het project draagt daardoor 'In Betekenende Mate' (IBM) bij aan de concentraties in de buitenlucht. De extra emissies die het project veroorzaakt zijn opgenomen in het NSL. Met behulp van de Saneringstool zijn ondermeer de effecten van de ruimtelijke projecten op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt. Er vinden in het studiegebied voor de relevante jaren geen overschrijdingen plaats van de normen zoals die zijn opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. De ruimtelijke ontwikkeling van de Green Park Aalsmeer kan derhalve doorgang vinden op basis van artikel 5.16, lid d. van de Wet Milieubeheer.

Verder zij opgemerkt dat dit bestemmingsplan niet zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, en als gevolg daarvan tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

6.4.3 Bodemkwaliteit

Voor bijna het gehele gebied van Green Park Aalsmeer was reeds onderzoek gedaan of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De conclusie is dat kan worden gesteld dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor het voorgenomen gebruik, ook voor de onderhavige locatie.

6.5 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerstechnische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de huidige verkeersinfrastructuur in het plangebied.

6.5.1 Verkeersbesluiten

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan worden geen daarop geënte verkeersbesluiten ingevolge artikel 18 van de Wegenverkeerswet 1994 genomen.

6.6 Ecologische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ecologische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de natuurlijke en landschappelijke eigenschappen in het plangebied.

6.6.1 Procedure op grond van de Natuurbeschermingswet

In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen natuurbeschermingsgebied als bedoeld in de Natuurbeschermingswet, zodat met het effect van de uitvoering van het bestemmingsplan op zo'n gebied geen rekening hoeft te worden gehouden.

6.6.2 Ontheffing op grond van de Flora- en faunawet

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de Flora- en faunawet.

6.7 Waterstaatkundige uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de waterstaatkundige uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan. In hoofdstuk II van deze toelichting is bij het functionele onderzoek reeds ingegaan op de waterstaatkundige situatie in het plangebied (waterparagraaf).

6.7.1 Ontheffing van de keurvoorschriften

In de keurzone naast en rond een waterkering zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan keurvergunningen nodig. Voor het overige is voor de uitvoering van het bestemmingsplan is geen keurvergunning nodig op grond van de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

C. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de toelichting van een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beoordeling van de juridische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, in het bijzonder die van nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorheen geldende planregime

6.8 Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van eigendomsverwerving of van toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten of onteigeningswet.

6.9 Uitvoerbaarheid met het oog op de Wabo

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is uitvoerbaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 7 BESTEMMINGEN EN PLANREGELS

De waardering van de functies in het plangebied, die plaatsvond in hoofdstuk IV van deze toelichting, heeft geresulteerd in de planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan. Op basis van het in dit hoofdstuk gegeven raamwerk vond de juridisch-technische vertaling van de waardering van de functies naar planverbeelding en planregels plaats. Dit hoofdstuk vormt met dat gegeven de zogenaamde "juridische paragraaf" van het bestemmingsplan om het juridische normenkader van het bestemmingsplan op een juiste wijze te kunnen interpreteren.

Daarnaast is in dit hoofdstuk de wijze aangegeven waarop de gemeente het bestemmingsplan zal handhaven.

A. PLANSYSTEMATIEK

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de planregels en de planverbeelding van het bestemmingsplan.

7.1 Standaardvorm en planregels

7.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

Met de inwerkingtreding van de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 is de systematiek van bestemmingsplannen grotendeels vastgelegd. In de regeling worden nadere regels gesteld aan de vormgeving, inrichting, authenticiteit, technieken en beschikbaarstelling van digitale instrumenten. De bij deze regeling behorende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (inmiddels SVBP 2012) bevat de richtlijnen voor de opzet en verbeelding van bestemmingsplannen.

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voorts is de Werkafspraken terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen van september 2010 verwerkt. Die werkafpraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

7.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling vormt op een (geoorloofde) afwijking van de SVBP 2012.

7.2 Systematiek van de planregels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de systematiek van de planregels in dit bestemmingsplan, voor zover die een aanvulling vormen of een geoorloofde afwijking van de SVBP 2012.

7.2.1 Bestemmingsregels

7.2.1.1 Bestemmingen

Na de inleidende regels volgen de bestemmingsregels. Hierin zijn achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de planregels opgenomen van de voorkomende enkelvoudige en dubbele bestemmingen. Het gaat in dit bestemmingsplan om de volgende bestemmingen:

- Bedrijf;
- Wonen; en
- Waterstaat - Waterkering.

7.2.1.2 Gebruiksregels

De doeleinden van de bestemming of de dubbelbestemming, waarvan opname in de planregels is geboden op grond van artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn in de planregels voor elke bestemming in eerste instantie vervat in het onderdeel "bestemmingsomschrijving". Van het onderdeel "specifieke gebruiksregels" wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen, bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

7.2.1.3 Bouwregels

De bouwregels voor de bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn overeenkomstig de SVBP 2012 telkens vervat in het tweede lid van de bestemmingsregels. Volgens de voorgeschreven plansystematiek dienen de bouwregels te worden gelezen in samenhang met de algemene bepalingen voor het toepassen van de bouwregels, als gegeven in het tweede inleidende artikel (wijze van meten).

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de SVBP biedt om met behulp van bouw- en maatvoeringaanduidingen aanwijzingen te geven over de wijze van bouwen en verschijningsvormen van bouwen. De in het plan gebruikte aanduidingen komen voor in de bij de SVBP opgenomen lijst van aanduidingen.

7.2.1.4 Aanlegregels

In de planregels zijn aanlegregels opgenomen voor zover het de dubbelbestemmingen betreft, met uitzondering van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het aanlegverbod en de daarop gegeven uitzonderingen, als ook de voorwaarden waaronder een aanlegvergunning mag worden verleend, verschillen per dubbelbestemming.

7.2.2 Overige regels

De "Inleidende regels", de "Algemene regels" en de "Overgangs- en slotregels" zijn op de volgende manier vorm en inhoud gegeven:

7.2.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels kennen de volgende onderverdeling:

Begrippen

Het artikel "Begrippen" verklaart de in de planregels voorkomende begrippen. Een aantal van de gegeven definities wordt bindend voorgeschreven in de SVBP. In aanvulling op deze standaarden is een aantal begrippen toegevoegd waarvan een nadere definitie van belang is voor een juiste interpretatie van de planregels.

Wijze van meten

In het artikel "Wijze van meten" worden naast de meetregels die zijn overgenomen uit de SVBP, eveneens regels gegeven voor onder meer het overschrijden van de bouwhoogte en bouwdiepte.

7.2.2.2 Algemene regels

Hoewel de SVBP 2012 wel de volgorde van de algemene regels bepaalt, laat deze de keuze vrij om de algemene regels in één artikel samen te nemen, of deze geordend per onderwerp in verschillende artikelen neer te leggen. Vanwege de grote verscheidenheid van zaken die in de algemene regels aan de orde komen, wordt in de gemeentelijke werkwijze de voorkeur gegeven aan de tweede variant, waarbij aan elk onderwerp een artikel wordt gewijd. De algemene regels kennen de volgende onderverdeling.

Anti-dubbeltelbepaling

De "anti-dubbeltelbepaling" betreft een standaardbepaling die als zodanig is voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In het artikel "Algemene bouwregels" zijn de regels gegeven voor:

- het toepassen van de bouwregels voor ondergronds bouwen;
- het toepassen van de bouwregels voor ondergeschikte bouwdelen
- de minimale afstand tot een hoofdwatgang.

Algemene gebruiksregels

In het artikel "Algemene gebruiksregels" zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1, lid 1. onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

In het artikel "Algemene aanduidingsregels" zijn de gebiedsaanduidingen samen genomen en van een passende regeling voorzien. Niet is de systematiek gevolgd, in het geval dat de aanduiding meerdere bestemmingsvlakken omvat, dat een gebiedsaanduiding in elk bestemmingsartikel wordt vermeld van de bestemming waarop die aanduiding ziet.

Algemene afwijkingsregels

In het artikel "Algemene afwijkingsregels" wordt omschreven in welke gevallen afwijking kan worden verleend voor overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel "algemene bouwregels" vallen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

Algemene procedureregels

In het artikel "Algemene procedureregels" staan de procedureregels vermeld voor het toepassen van de nadere eisen regeling.

7.2.2.3 Overgangs- en slotregels

De planregels worden volgens de standaardopbouw afgesloten met de overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht is wettelijk neergelegd in artikel 3.2.1. Bro en als zodanig overgenomen. De slotregel bevat alle bestemmingsplannen welke geheel of gedeeltelijk worden vervangen met dit bestemmingsplan.

7.3 Systematiek van de planverbeelding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de systematiek van de planverbeelding in dit bestemmingsplan, voor zover die een aanvulling vormen of een geoorloofde afwijking van de SVBP 2008.

7.3.1 Uniek registratienummer

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatienummer gekregen:

- NL.IMRO.0358.GTECLocatieOost-VO0

Ook voor de analoge verbeelding bevat de SVBP 2012 richtlijnen over de weergave van de inhoud van het bestemmingsplan. Het plangebied is op één kaartblad vervat met een schaal van 1 : 1.000. Als ondergrond is de GBKN d.d. 9 maart 2015 gebruikt.

7.3.2 Koppeling digitale planverbeelding met andere onderdelen

De koppeling van de planverbeelding in de dataset met de andere planonderdelen heeft plaatsgevonden zoals voorgeschreven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De dataset bestaat uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

B. HANDHAVINGSTRATEGIE

In dit onderdeel wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan, gegeven met planregels en planverbeelding, zal handhaven.

7.4 Beleidsmatige prioriteiten in de handhaving

In deze paragraaf wordt ingegaan op het handhavingsbeleid van de gemeente en in het bijzonder de beleidsmatige prioriteiten die het gemeentebestuur met dat beleid voor handhaving voorstaat.

7.4.1 Nota Handhaving in Aalsmeer 2011 - 2015

In deze paragraaf wordt ingegaan op het handhavingsbeleid van de gemeente en in het bijzonder de beleidsmatige prioriteiten die het gemeentebestuur met dat beleid voor handhaving voor ogen heeft.

Het gemeentelijk beleid voor handhaving is neergelegd in de Nota "Handhaving in Aalsmeer, 2011-2015". De nota stelt een hoge prioriteit aan een gebiedsgerichte handhaving van geactualiseerde bestemmingsplannen. Een gebiedsgerichte aanpak die wordt ondersteund door actuele en handhaafbare bestemmingsvoorschriften.

Voor de oude gevallen verschuift de grondslag voor handhaving naar het nieuwe bestemmingsplan. De voorheen geldende bestemmingsplannen, waarmee de functies reeds in strijd waren, hebben immers hun rechtskracht verloren als gevolg waarvan de mogelijkheid vervalt om de gebruiksbepalingen van deze plannen te handhaven.