

Green Park Aalsmeer 2017

Gemeente Aalsmeer

Beheersverordening

25 oktober 2017

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 De beheersverordening	4
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	6
2.1 Verkeer	6
2.2 Beschrijving per deelgebied	6
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.4 Ruimtelijk beleid van het waterschap	18
Hoofdstuk 4 Milieu- en waardeaspecten	20
4.1 Algemeen	20
4.2 Luchtkwaliteit	20
4.3 Geluid	20
4.4 Externe veiligheid	20
4.5 Natuur en landschap	22
4.6 Bodem	22
4.7 Milieuzonering	23
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	24
Hoofdstuk 5 Water	26
5.1 Water in het plangebied	26
5.2 Waterkeringen	26
5.3 Waterkwantiteit	26
5.4 Riolering en afvalwater	27
5.5 Waterkwaliteit	27
Hoofdstuk 6 Planbeschrijving	28
6.1 Vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en nadere regels omtrent de inhoud van de verordening	28
6.2 Systematiek van de beheersverordening	28
6.3 Artikelsgewijze toelichting	28
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan	32
7.1 Economische uitvoerbaarheid	32
7.2 Handhaving van het plan	32
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

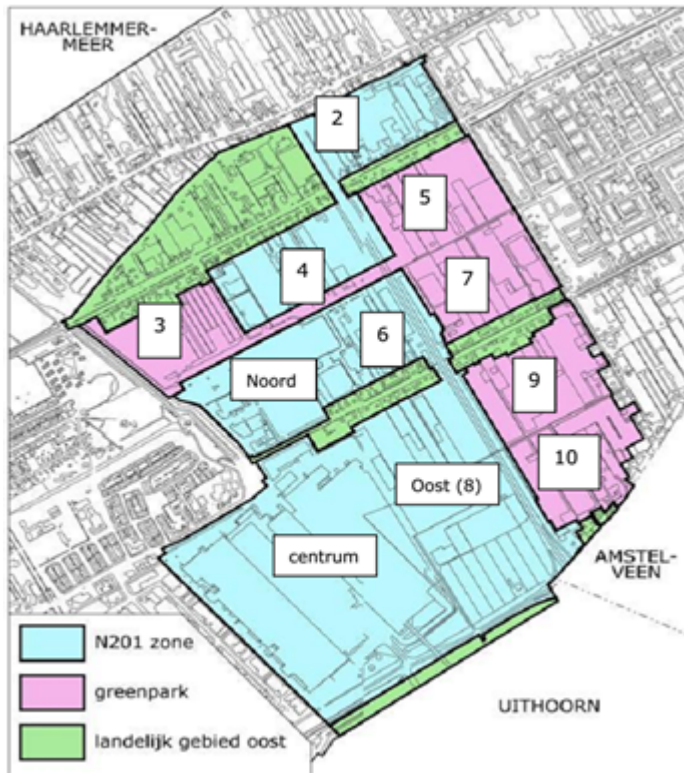
De gemeente Aalsmeer is bezig met het actualiseren van het planologisch regime voor haar grondgebied. Dit kan plaatsvinden via een bestemmingsplan of een beheersverordening. Voor een aantal gebieden rond de N201 geldt momenteel een bestemmingsplan dat binnenkort ouder is dan 10 jaar. gezien de bepalingen in artikel 3.1, eerste lid en artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt de plicht om binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, een nieuw bestemmingsplan of een nieuwe beheersverordening vastgesteld. De voorliggende beheersverordening wordt vastgesteld om aan die verplichting te voldoen.

Het plangebied wordt op termijn tot ontwikkeling gebracht. Daarvoor heeft de gemeenteraad op 7 juli 2016 de Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016 vastgesteld. In deze Structuurvisie heeft de gemeente haar lange termijn visie vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied 'Green Park Aalsmeer'. Het is de bedoeling om Green Park Aalsmeer te ontwikkelen als groot bedrijventerrein. Voor meer informatie over het project Green Park Aalsmeer wordt hier verwezen naar genoemde Structuurvisie.

De voorbereidingen voor deze ontwikkelingen nemen nog geruime tijd in beslag, maar de vigerende bestemmingsplannen zijn zodanig sterk verouderd dat er niet langer gewacht kan worden met het actualiseren van het juridisch planologisch kader voor Green Park Aalsmeer. Het is dan ook nodig om in de tussenliggende periode te voorzien in een geactualiseerd planologisch kader. Daarom is besloten voor het gebied een beheersverordening op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Er is een beheersverordening nodig voor de deelgebieden van bedrijventerrein Green Park Aalsmeer waar nog het bestemmingsplan 'N201-zone' geldt. Het plangebied van de beheersverordening omvat de gronden die hieronder zijn weergegeven als 'N201 zone'.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan 'N201-zone', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 14 februari 2002 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 27 januari 2004 en 28 november 2006;
- het bestemmingsplan '1e Herziening N201-zone', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 27 januari 2005 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 23 augustus 2005 en 28 november 2006;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Schipholcontouren', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 2 november 2006 en in werking getreden op 9 april 2007;
- het bestemmingsplan 'Partiële herziening N201-zone-Schiphol parkeren', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 9 februari 2017.

1.4 De beheersverordening

Ingevolge artikel 3.38, eerste lid, van de Wro kan de gemeenteraad (...) een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld.

Onder bestaand gebruik dient tevens te worden verstaan het planologisch toegestane gebruik dat op het moment van de vaststelling van de beheersverordening nog niet het feitelijk gerealiseerde gebruik is. (ABRS 22 maart 2017 in zaak nr. 201600271/1/A1).

Met de beheersverordening 'Green Park Aalsmeer 2017' wordt de feitelijke en planologisch bestaande situatie vastgelegd. De beheersverordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, die niet al mogelijk zijn op basis van bestaande eindbestemmingen van het bestemmingsplan 'N201-zone'. Dat betreft de bestemmingen voor de veiling (bestemming 'Veilingbedrijf'), een woonlint ('bestemming Woondoeleinden') en de rioolwaterzuivering (bestemming 'Rioolwaterzuivering'). Eventuele planologische ruimte die bij recht is toegestaan op grond van de verouderde bestemmingsplannen wordt dus overgenomen.

De in dat bestemmingsplan opgenomen uit te werken bestemmingen (bestemmingen 'Uit te werken Bedrijfsdoeleinden' en 'Uit te werken Verkeersdoeleinden') zijn niet overgenomen, omdat de bij wet

toegelaten reikwijdte van een beheersverordening zich daartegen verzet. Dit laat onverlet dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid biedt in afwijking van de beheersverordening medewerking te verlenen aan bouwplannen die in overeenstemming zijn met de uitwerkingsregels van het voorgaande bestemmingsplan en/of de Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Verkeer

Het verkeer van en naar het plangebied heeft grotendeels een bovenlokale functie. Een goede bereikbaarheid is daarom essentieel. Deze goede bereikbaarheid is in beginsel aanwezig doordat het plangebied zich in de directe nabijheid van de provinciale wegen Legmeerdijk (N231) en N201 bevindt. Deze beide wegen spelen een belangrijke rol in zowel de huidige als de toekomstige ontsluiting van Green Park Aalsmeer.

Green Park Aalsmeer is via de N201 direct aangesloten op de rijkswegen A2, A4 en A5. De op- en afritten van de N201 zijn via de Middenweg te bereiken.

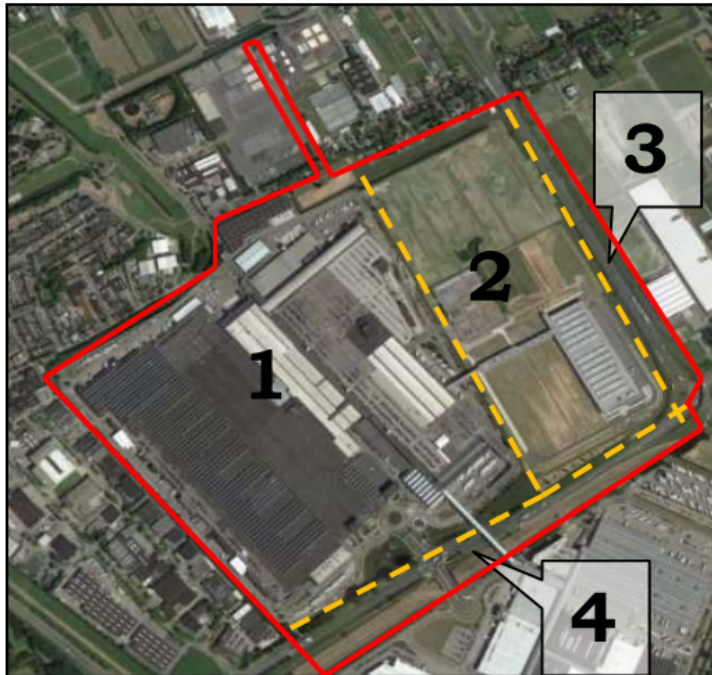
Door middel van een kruising heeft Royal FloraHolland een rechtstreekse aansluiting op de Legmeerdijk. Verkeer dat vanuit noordelijke richting via de N201 rijdt kan via een aparte afslag direct bij de kruising Royal FloraHolland-Legmeerdijk uitkomen terwijl verkeer komend vanaf de kruising Royal FloraHolland-Legmeerdijk via een fly-over de N201 in noordelijke richting kan oprijden.

2.2 Beschrijving per deelgebied

2.2.1 Deelgebied Royal FloraHolland

Dit deelgebied omvat globaal de volgende vier subgebiedsdelen:

1. Locatie Centrum van Royal FloraHolland;
2. Locatie Oost van Royal FloraHolland;
3. de N201;
4. de Legmeerdijk.



Locatie Centrum

Locatie Centrum is grotendeels gevuld met een complex van gebouwen waarin diverse marktplaatsgerelateerde activiteiten plaatsvinden, zoals handel, logistiek en distributie. Het gebouwencomplex heeft een grondoppervlak van meer dan 480.000 m² en een gevarieerde hoogte. Het totaal bruto vloeroppervlak bedraagt 760.000 m².

Rondom het gebouwencomplex ligt een rondweg. Via deze rondweg zijn de laad- en losdocks van de diverse bedrijven te bereiken en de toegang tot het zeer grote parkeerdak voor personenauto's. Ook

langs de rondweg bevinden zich diverse parkeerplekken voor personenauto's en vrachtwagens. De rondweg van Locatie Centrum is aan de zuidzijde via een rotonde en een kruispunt aangesloten op de provinciale weg N231 (Legmeerdijk). Ook bevinden zich nog entrees aan de Hornweg en de Zwarteweg maar deze zijn alleen te gebruiken voor fustagekarren (van en naar Locatie Noord, ten noorden van de Hornweg), calamiteiten, openbaar vervoer en langzaamverkeer.

Locatie Oost

Locatie Oost bevindt zich tussen Locatie Centrum en de N201 in. Het gebied is in het zuiden bebouwd met enkele bedrijfsgebouwen van marktplaatsgebonden bedrijven. Deze bedrijven hebben een maximale bouwhoogte van 15 tot 12 meter en zijn door middel van een transportgang aangesloten op Locatie Centrum. Voor gemotoriseerd verkeer is er een aantakking vanaf de rondweg van Locatie Centrum.

Het grootste deel van Locatie Oost is nu nog onbebouwd en braakliggend. Wel wordt een deel van het gebied gebruikt voor fustageopslag. Over de nu nog braakliggende zuidwestelijke hoek van Locatie Oost wordt op korte termijn een besluit genomen over de realisatie van het Experience & Business Center (Floriworld), waarvoor in juni 2016 een bestemmingsplan is vastgesteld.

De N201

De doorgaande N201 is vrijliggend en wordt ter plaatse van het plangebied 'begeleid' door groen en water. De kruising met de Legmeerdijk (N231) is gelijkvloers maar verkeer dat vanuit zuidelijke richting naar het noordelijk deel van de N201 wil rijden kan gebruik maken van een fly-over.

De Legmeerdijk

Op dit moment is de Legmeerdijk de directe en enige ontsluitingsweg van Royal FloraHolland. De Legmeerdijk en de rondweg van Locatie Centrum zijn met elkaar verbonden via een met verkeerslichten geregeld kruispunt.

Aan weerszijden van de Legmeerdijk bevinden zich watergangen en groenstroken.

Aanwezige bedrijven

In het plangebied bevinden zich momenteel de volgende bedrijven:

- "Royal FloraHolland" aan de Legmeerdijk 313 (veilingbedrijf);
- "Waterdrinker" aan de Sierteeltstraat 25 (groothandel sireteelt).

2.2.2 Deelgebied 2

Deelgebied 4 omvat globaal de volgende drie subgebiedsdelen:

1. het gebied tussen de linten;
2. de N201;
3. de polderlinten van de Aalsmeerderweg en de Machineweg.



Het gebied tussen de linten

De noordrand van het plangebied bestrijkt het gebied dat is gelegen tussen de woonlinten van de

Aalsmeerderweg en de Hoge Dijk. Dit gebied kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van verouderde glastuinbouw, vermengd met diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid.

De verkavelingstructuur heeft geleid tot smalle, diepe kavels. De vormgeving en de geringe omvang van de agrarische kavels maken deze in toenemende mate ongeschikt voor de uitoefening van levensvatbare glastuinbouw. Dit heeft geleid tot de vestiging van - overwegend niet agrarische - bedrijvigheid, hetgeen ten koste is gegaan van het areaal aan glastuinbouw.

De functieverandering naar niet-agrarische bedrijvigheid heeft plaatsgevonden op grond van verschillende planologische besluiten. De onderbouwing werd in veel gevallen gebaseerd op het ruimtelijke beleid van de Aalsmeerse Gebiedsvisie (de voorloper van de huidige gemeentelijke structuurvisie). In die gebiedsvisie was het gebied tussen de linten grotendeels aangeduid als 'gemengd bedrijfsterrein'.

Daarnaast worden delen gebruikt voor Schipholparkeren.

De N201

De doorgaande N201 is vrijliggend en wordt ter plaatse van het plangebied 'begeleid' door groen en water.

De polderlinten van de Aalsmeerderweg en de Machineweg

De linten door de polders worden gevormd door de woonbebouwing van de Aalsmeerderweg en de Machineweg. Dit plandeel onderscheidt zich in termen van functie en uitstraling duidelijk van de andere twee (landelijke) gebiedsdelen. De linten vormen een duidelijk herkenbaar en verbindend element in de ruimtelijke structuur. De identiteit van de linten is echter behoorlijk verschillend en op een aantal plekken nogal onsamenhangend.

Aanwezige bedrijven

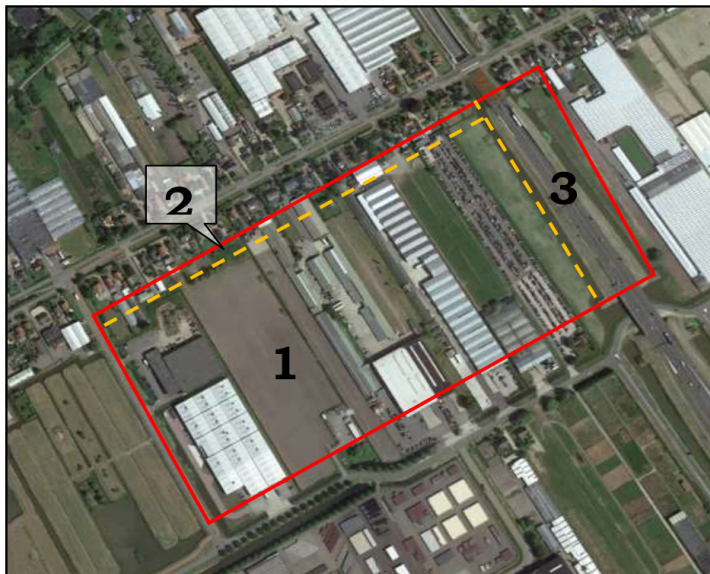
In het plangebied bevinden zich momenteel de volgende bedrijven:

- "Watersport Centrum Aalsmeer" aan de Aalsmeerderweg 173 (detailhandel);
- "Schiphol Parkfly" aan de Aalsmeerderweg 191 (schipholparkeren);
- "Hoogvliet supermarkt" aan de Aalsmeerderweg 207 (detailhandel);
- "Pizzeria Pavarotti" aan de Aalsmeerderweg 207A (horeca);
- "J&S Hairstyling" aan de Aalsmeerderweg 207B (kapper);
- "Aannemersbedrijf Van der Drift Bouw" aan de Oosteinderweg 230 (bouwbedrijf);
- "Autobedrijf Baarse" aan de Oosteinderweg 222 (autobedrijf).

2.2.3 Deelgebied 4

Deelgebied 4 omvat globaal de volgende drie subgebiedsdelen:

1. het gebied tussen het toekomstige tracé van de Middenweg en het polderlint Aalsmeerderweg;
2. de N201;
3. de achterste gedeeltes van het zuidelijke polderlint van de Aalsmeerderweg.



Het gebied tussen de Middenweg en het polderlint Aalsmeerderweg

Het grootste gebiedsdeel in het plangebied betreft een voormalig glastuinbouwgebied met diepe percelen achter het polderlint van de Aalsmeerderweg. De meeste kassen zijn in de afgelopen jaren gesloopt en het gebied is gedeeltelijk gevuld met enkele bedrijfsfuncties. Delen worden gebruikt voor Schipholparkeren. Met name aan de oostkant zijn nog enkele braakliggende percelen. De percelen die wel in gebruik zijn hebben inmiddels een ontsluiting aan de Middenweg.

De N201

De provinciale weg N201 is een vrijliggende doorgaande verkeersweg voor uitsluitend gemotoriseerd verkeer. De weg heeft ter plaatse van het plangebied een gevarieerde hoogteligging ten opzichte van het aangrenzende maaiveld. Aan de noordzijde ligt de weg lager vanwege de ongelijkvloerse kruising met de Aalsmeerderweg (via een tunnel) en aan de zuidzijde ligt de weg hoger vanwege de ongelijkvloerse kruising met de Middenweg (via een viaduct).

Aan weersijden van de N201 bevinden zich watergangen en groenstroken.

De achterste gedeeltes van het zuidelijke polderlint van de Aalsmeerderweg

De Aalsmeerderweg is één van de polderlinten Aalsmeer. Een deel van de lintbebouwing ten zuiden van deze weg grenst aan het plangebied. De achterste percelen van deze lintbebouwing bevinden zich in het plangebied. Deze delen zijn in gebruik als tuin of erf. Enkele percelen zijn bebouwd met schuren en (voormalige) bedrijfsgebouwtjes.

Aanwezige bedrijven

In het plangebied bevinden zich momenteel de volgende bedrijven:

- "W. Plomp vleesverwerkingsbedrijf" aan Aalsmeerderweg 74;
- "Hops Car Company BV" aan de Aalsmeerderweg 98B (autobedrijf);
- "Jac. Kooij en Zn. B.V." aan de Middenweg 1 (staalconstructiebedrijf);
- "Van Dongen De Jong Verpakking B.V." aan de Middenweg 5 (groothandelsbedrijf emballage);
- "Sky-Park" aan de Middenweg 7 (schipholparkeren);
- "Intratuin Groencentrum b.v." aan de Middenweg 23 (distributiecentrum);
- "24/7 Parking" aan de Middenweg 29A (Schipholparkeren).

2.2.4 Deelgebied 6

Deelgebied 6 omvat globaal de volgende vijf subgebiedsdelen:

1. het bedrijventerrein 'Molenviet', direct ten oosten van de Molenvietweg;
2. het karrenterrein van Royal FloraHolland;
3. het grotendeels onbebouwde gebied tussen het toekomstige tracé van de Middenweg en het polderlint Hornweg;

4. de N201;
5. de achterste gedeeltes van het noordelijke polderlint van de Hornweg.



Het bedrijventerrein 'Molenviet'

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich aan de Molenvietweg een gemengd bedrijventerrein. Het gemengde bedrijventerrein is via drie doodlopende zijwegen aangesloten op de Molenvietweg. Naast bedrijven zijn er ook enkele andere functies aanwezig, zoals kantoren en een sportschool. Aan de noordzijde bevindt zich de AWZI van Rijnland.

De bedrijfsgebouwen zijn één- tot tweelaags.

Het karrenterrein van Royal FloraHolland

Het grootste deel van het plangebied is in gebruik als karrenterrein van Royal FloraHolland. De voor de marktplaats benodigde fustage en containers worden hier opgeslagen. Dagelijks worden de karren van en naar het karrenterrein gereden via een oversteek bij de Hornweg.

Nagenoeg het gehele karrenterrein is geasfalteerd. Alleen in de zuidoosthoek is wat grasland aanwezig. In die hoek staat ook een voormalige kas. Er staan op het karrenterrein verder geen gebouwen.

Het gebied tussen het toekomstige tracé van de Middenweg en het polderlint Hornweg

Het oostelijk deel van het gebied tussen het toekomstige tracé van de Middenweg en het polderlint Hornweg betreft een voormalig glastuinbouwgebied met diepe percelen achter het polderlint van de Hornweg. De meeste kassen zijn in de afgelopen jaren gesloopt en het gebied is gedeeltelijk gevuld met enkele bedrijfsfuncties. Met name aan de oostkant zijn nog enkele braakliggende percelen. De percelen die wel in gebruik zijn hebben via de Hollandweg een ontsluiting op de Middenweg een ontsluiting via de Hornweg.

De N201

De provinciale weg N201 is een vrijliggende doorgaande verkeersweg voor uitsluitend gemotoriseerd verkeer. De weg heeft ter plaatse van het plangebied een verhoogde ligging ten opzichte van het aangrenzende maaiveld vanwege de ongelijkvloerse kruisingen met de Middenweg en de Hornweg (via viaducten). Tussen de Middenweg en de Hornweg bevinden zich twee op- en afritten van de N201. Deze op- en afritten verbinden de N201 met de Middenweg.

Aan weersijden van de N201 bevinden zich watergangen en groenstroken. Ter hoogte van de Hornweg bevinden zich geluidschermen langs de N201.

De achterste gedeeltes van het noordelijke polderlint van de Hornweg

De Hornweg is één van de polderlinten Aalsmeer. Een deel van de lintbebouwing ten noorden van deze weg grenst aan het plangebied. De achterste percelen van deze lintbebouwing bevinden zich in het plangebied. Deze delen zijn in gebruik als tuin of erf. Diverse percelen zijn bebouwd met schuren en kleine bedrijfsgebouwen.

Aanwezige bedrijven

In het plangebied bevinden zich momenteel de volgende bedrijven:

Deelgebied 6

- container- en fustageopslag van "Royal FloraHolland" aan de Hornweg;
- "Pols potten" aan de Hornweg 77a;
- "Bloemsierkunst Stokman" aan de Hornweg 87.

Aan de westkant van deelgebied 6 bevindt zich het bedrijventerrein 'Molenviet' met de volgende bedrijven:

- "Stieva metaalbewerking BV en Metalen Puien BV" aan de Molenvietweg 10 t/m 16;
- "Issos Interieurbouw en Expo" aan de Molenvietweg 18;
- "Pon Power" aan de Molenvietweg 18B;
- "Automontagebedrijf "Het Anker" aan de Molenvietweg 22;
- Autobedrijf "Het Wiel" aan de Molenvietweg 24;
- "Afwalwaterzuiveringsinstallatie van 'Rijnland" aan de Molenvietweg 30;
- "7Seven" aan de Hornweg 7 (detailhandel).
- "Fiqas Software BV" aan de Hornweg 5 (kantoor);
- "Basic-Fit" aan de Molenvietweg 18 (sportschool).

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen / beheersverordeningen 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 rijkswaarswegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierversuiming 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 / beheersverordeningen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen / beheersverordeningen 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 / beheersverordeningen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

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

3.1.3 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 bebouwing en beperkingen met betrekking tot functies. Het LIB is recentelijk gewijzigd.

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 en als een verklaring van geen bezwaar wordt verleend. Het plangebied ligt voor een aanzienlijk deel in de zone waar dergelijke beperkingen gelden (zone 3). In deze zone zijn in beginsel dus geen nieuwe gebouwen toegestaan, tenzij een verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven. Een dergelijke verklaring kan onder meer worden verleend indien er sprake is van nieuwe kleinschalige Schipholgebonden kantoren en/of

logistieke bedrijven met per hectare maximaal 600 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte, of maximaal 2.000 m² bruto vloeroppervlak logistieke bedrijfsruimte. Combinatie van kantoor en bedrijf is mogelijk tot maximaal 22 werknemers per hectare en 30 m² per kantoorwerknemer en 100 m² per logistieke bedrijfswerknemer.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de 'overzichtskaart beperking bebouwing' weergegeven, het paarse deel is zone 3 waar in beginsel geen nieuwe gebouwen zijn toegestaan.



Het overige deel van het plangebied ligt binnen de zone waar een beperking geldt voor woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie, behoudens bestaand gebruik (zone 4). Woningen zijn alleen toegestaan indien er sprake is van een verklaring van geen bezwaar. Een dergelijke verklaring kan worden verleend indien er sprake is het opvullen van een gat in het lint of ter compensatie van elders gesloopte woningen.

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 voedingssector 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. Deze beheersverordening 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 10 meter in het noorden tot 35 meter in het zuidoosten. De hoogtes gelden vanaf NAP. Het gemiddelde polderpeil is ter plaatse van het plangebied 4,12 m - NAP.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

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 / beheersverordeningen 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).

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 deze beheersverordening aangewezen als 'Vastgesteld of bestaand bedrijventerrein' en 'Greenport'. In een dergelijk gebied wordt beleidsmatig uitgegaan van duurzaam ruimtegebruik door de juiste functies op de juiste plek te plaatsen.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provinciale ruimtelijke verordening (Prv) stelt regels aan de gemeentelijke bestemmingsplannen en beheersverordeningen. 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.

Voor nieuwe ruimtelijke besluiten zijn met name de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling relevant, maar daarin voorziet de voorliggende beheersverordening niet.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

De Gebiedsvisie is vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009. Op de kaart van de gebiedsvisie, welke is vastgesteld als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is voor het plangebied uitgegaan van het gebruik ten behoeve van 'Greenpark'.

Ten aanzien van bedrijvigheid wil Aalsmeer de groei van de economie accommoderen door het Greenportbeleid uit te voeren en overige economie, toerisme en recreatie te bevorderen. De eventuele groei van de economie krijgt fysiek gezien 'geclusterd' gestalte in de daarvoor aangewezen economische gebieden (waaronder o.a. Royal FloraHolland en Green Park Aalsmeer). Er zullen geen actieve uitplaatsingsacties naar deze gebieden worden ondernomen. De gemeente zal uitplaatsing echter stimuleren door te faciliteren en te bevorderen indien mogelijk en opportuun.

Aalsmeer heeft vanouds een centrale positie in de productie en de handel van bloemen. Met de ontwikkeling van Greenport Aalsmeer en Green Park Aalsmeer wordt deze positie verder uitgebouwd en richten de opgaven zich op de uitwerking: ontplooiingskansen, bereikbaarheid, duurzaamheid, educatie en imagoverbetering. Er liggen inmiddels in regionaal verband harde afspraken en plannen waarmee de toekomst van de sector afdoende gewaarborgd is. In het MLT2025 is het ruimtelijk programma weergegeven, waarbij de opgave van 90 + 25 hectare (bruto) voor de 'kern' en de zogenaamde 'eerste schil' in de nabijheid van het bestaande veilingcomplex wordt geconcretiseerd. Deze ontwikkeling leidt samen met de andere gerealiseerde en geplande grootschalige nieuwbouwlocaties (zowel bedrijventerrein als woningbouw) tot het standpunt dat inmiddels voldoende ruimte van het gemeentelijk grondgebied is benut en gereserveerd voor dergelijke complexmatige ontwikkelingen. De gemeente wil daarom het accent verleggen naar andere onderdelen van de lokale economie. Vooral versterking van de toeristische sector en de detailhandel kunnen leiden tot een kwaliteitsverbetering van de economische structuur.

3.3.2 Structuurvisie Green Park Aalsmeer 2016

De Structuurvisie is door de raad van de gemeente vastgesteld op 7 juli 2016. De daaraan voorafgaande structuurvisie uit 2011 bleek door veranderde marktomstandigheden niet meer actueel. Gebleken is dat de visie en de daaruit voortvloeiende planologie niet meer goed aansluiten op de behoeften van de bedrijven die in de regio een vestigingsplaats zoeken. De stevige groeiprognoze van de sierteelt en Royal FloraHolland zijn sinds de economische crisis vanaf 2008 gewijzigd. Er is minder sprake van schaarse ruimte rondom Royal FloraHolland die gereserveerd dient te blijven voor veilinggerelateerde bedrijvigheid. De structuurvisie voor Green Park Aalsmeer is om redenen dan ook herzien.

Naast een beperkte groei van sierteeltbedrijven is er vraag van bedrijven vanuit: logistiek, Home, Gift & Garden, Food, Toerisme, arbeidsmigrantenlogies, hotels en Schipholparkeren. De structuurvisie is het instrument van de gemeente Aalsmeer om de verschillende ruimte vragende functies in het gebied een plaats te geven. De wijzigingen in de marktvraag leiden ook tot een andere ruimtebehoefte en een andere inrichting van de gronden. Daarbij moet o.a. worden gedacht aan de gewenste omvang van de bedrijfskavels, de eventuele mogelijkheid van (bedrijfs)woningen, en de stedenbouwkundige voorschriften voor nieuwbouw (bouwbepalingen).

3.3.3 Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan (AVVP)

Het AVVP is vastgesteld door de raad op 26 november 2009. Aalsmeer zet 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 inmiddels gerealiseerde 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 Royal 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 Burgemeester Kasteleinweg. Langs Green Park Aalsmeer rijdt de lijn 171. Deze verbinding tussen Aalsmeer en Amstelveen blijft in principe gehandhaafd en wordt zo hoogwaardig mogelijk uitgevoerd (snelheid, frequentie). Waar nodig en mogelijk worden op kruispunten en wegvakken aanvullende (optimaliserings)maatregelen getroffen.

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 parkeerkengetallen van de CROW. Het parkeren op bedrijventerreinen van bedrijfswagens en personenauto's moet in principe op eigen terrein van de bedrijven gebeuren. De gemeente heeft onlangs nieuw parkeerbeleid vastgesteld (zie de volgende subparagraaf).

3.3.4 Nota Parkeernormen 2016

De Nota Parkeernormen is vastgesteld door de raad op 22 september 2016. Mede naar aanleiding van nieuwe parkeerkencijfers is de Nota Parkeernormen Aalsmeer opgesteld. Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in een planproces te bepalen wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars is zo duidelijk welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag. Bovendien bevat de nota toepassingsregels om uit te leggen hoe de parkeernormen gehanteerd moeten worden. Hierdoor zorgt de gemeente er voor dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat mogelijk verwachte parkeerproblemen vanaf het begin van het planproces worden voorkomen.

Bij het toepassen van de parkeernormen worden onder meer de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
2. Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.
3. De Nota Parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke plannen voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie(s) voor zover zij van invloed zijn op het parkeren.
4. Een initiatiefnemer kan een gemotiveerd voorstel indienen om af te wijken van de vastgestelde parkeernorm, onderbouwd door een goed mobiliteits- en bereikbaarheidsplan en een goed verhaal waarom met minder of met meer parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast voorkomen wordt. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de omgevingsvergunning op basis van deze motivatie gemotiveerd afwijken van de parkeernorm.
5. Het is mogelijk specifieke parkeernormen op te nemen in bestemmingsplannen, die afwijken van de nota. De normen uit de nota zijn dan richtinggevend.
6. Indien in het voortraject normen zijn vastgesteld in het programma van eisen dan wordt aan deze normen vastgehouden.

Voor kantoor- en (arbeidsintensieve) bedrijfsfuncties is in de Nota Parkeernormen een norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangegeven. Voor overige bedrijfsfuncties (arbeidsextensief) geldt een norm van 1 parkeerplaats per 100 m² bvo.

De parkeernormen komen overeen met de normen die worden gehanteerd in de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld voor de andere deelgebieden van Green Park Aalsmeer.

3.3.5 Beleidslijn Schiphol parkeren

De gemeenteraad heeft op 19 december 2013 de beleidslijn Schiphol parkeren vastgesteld. Voor die tijd hanteerde de gemeente de gedragslijn dat Schiphol parkeren in de gehele gemeente werd geweerd. Dit werd ook vertaald in bestemmingsplannen (zoals het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie). De opmars van terreinen voor Schiphol parkeren gaf aanleiding een heldere beleidslijn inzake Schiphol parkeren te formuleren en daarbij ook te overwegen of onder bepaalde omstandigheden Schiphol parkeren wellicht toch kan worden toegestaan.

Uit de beleidslijn blijkt dat het standpunt dat Schiphol parkeren in het grootste deel van Aalsmeer tegengegaan dient te worden onveranderd blijft, vanwege de verkeersaantrekkende werking van deze bedrijfsactiviteit. Er is echter door de prijsstelling van het parkeren op Schiphol zelf een structurele behoefte aan Schiphol parkeren in de regio. In plaats van deze te weren uit de gehele gemeente, kan beter bekeken worden op welke plekken Schiphol parkeren wel wenselijk is. Gelet op de criteria voor de ruimtelijke inpasbaarheid van parkeerterreinen is het zoekgebied bepaald waarbinnen de mogelijkheden

voor Schiphol parkeren nader is onderzocht, mede ook in relatie tot de doelstellingen van het ruimtelijke beleid voor deze gebieden voorgestane ontwikkelingsrichting.

Op basis hiervan is geconcludeerd dat Schiphol parkeren in deelgebieden 3 en 4 en, voor zover gelegen in zone 3 van het LIB, in deelgebied 6 toegestaan kan worden. Doorslaggevend daarbij is de directe aansluiting via de Middenweg op het hoofdwegenetwerk richting Schiphol en het besef dat de huidige economische situatie noodzaakt tot het ontwerpen van nieuwe verdienmodellen en Schiphol parkeren in deze gebieden één van de weinige alternatieven is om inkomsten te genereren. Vanuit het oogpunt van een doelmatig grondgebruik en vanwege de waarborg van een goede ontsluiting ligt een versoepeling van het standpunt inzake Schiphol parkeren voor deze gebieden daarom in de rede. Wel dienen parkeerterreinen uit het zicht van de openbare weg te worden gerealiseerd en groen te worden ingevuld.

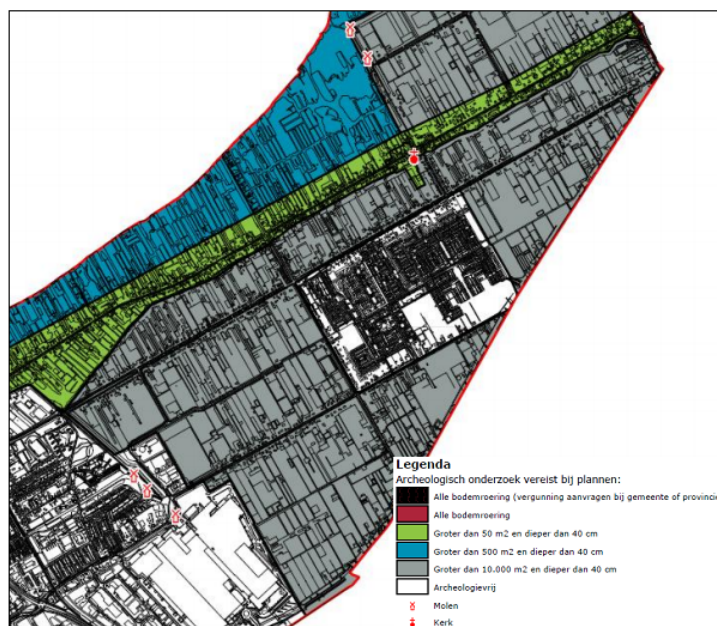
De beleidslijn luidt als volgt: Bedrijfsmatige parkeerterreinen en parkeergebouwen, inhoudende het parkeren ten behoeve van functies die niet ter plaatse aanwezig zijn, worden toegestaan in, uitsluitend deelgebieden 3 en 4 en deelgebied 6 en voor zover:

- gelegen in zone 3 van het LIB langs de Middenweg,
- niet gelegen in de zone langs de N201;
- gelegen uit het zicht van de openbare weg;
- groen ingevuld.

Voor de overige delen van de gemeente blijft de inzet om Schiphol parkeren te weren.

3.3.6 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.



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 het plangebied archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm.

Uit al uitgevoerd archeologisch onderzoek blijkt dat voor het plangebied geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen, mits de werkzaamheden het Pleistoceen oppervlak niet verstoren. De gronden ter plaatse van Royal FloraHolland en Molenviet zijn in het beleid vrijgesteld van een archeologische onderzoeksverplichting.

3.4 Ruimtelijk beleid van het waterschap

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.

3.4.2 Beleidsregels Keur

Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur

Per 1 juli 2015 is de huidige Keur in werking getreden. De "Keur maakt 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 bovenge-noemde 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

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:
 1. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 2. 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 zand- slibvang 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.

Hoofdstuk 4 Milieu- en waardeaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en waardeaspecten beschouwd. De beheersverordening is conserverend van aard. Dit houdt in dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel wordt in het hoofdstuk gekeken naar eventuele knelpunten.

4.2 Luchtkwaliteit

De beheersverordening is conserverend van aard, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. 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. De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.3 Geluid

Aangezien de beheersverordening geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft de Wet geluidhinder geen gevolgen voor de beheersverordening.

Op de Informatiekaart Geluidsbelasting van de provincie Noord-Holland is aangegeven dat het plangebied is gelegen binnen de 58 L_{den}-contour en 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 luchtvaartverkeerslawaai medebepalend is voor het akoestisch leefklimaat. Het luchtvaartverkeerslawaai is in dit geval niet relevant omdat deze beheersverordening geen geluidsgevoelige functies mogelijk maakt.

Het plangebied is volledig gelegen in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Schiphol-Oost. Binnen de geluidzone mag de geluidsbelasting van alle bedrijven op het terrein Schiphol-Oost bij elkaar niet hoger zijn dan 50 dB(A) op de rand van de geluidzone. De geluidzone dient te worden vastgelegd in bestemmingsplannen / beheersverordeningen.

Omdat deze beheersverordening geen betrekking heeft op nieuwe geluidsgevoelige functies is geen nader onderzoek nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en 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.

4.4.2 Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen

Gelet op de landelijke risicokaart worden er in het plangebied van deze beheersverordening gevaarlijke stoffen gebruikt, opgeslagen en geproduceerd:

- Propaanopslag bij Van Dongen & Zn BV op Middenweg 5. Het gaat om de opslag van propaan in een bovengrondse tank met een capaciteit van maximaal 5.000 m³. Er geldt een voorwaartse veiligheidsafstand van 21 meter.
- Propaanopslag bij Ballast Nedam op Middenweg 9. Het gaat om de opslag van propaan in een bovengrondse tank met een capaciteit van maximaal 3.000 m³. Er geldt een voorwaartse veiligheidsafstand van 19 meter.

Omdat zich in deze beheersverordening beperkt kwetsbare objecten in de nabijheid van de propaantanks zullen gaan bevinden is onderzoek naar de opslag van gevaarlijke stoffen nodig.

Rondom het plangebied is voorts sprake van het gebruik, de opslag en/of de productie van gevaarlijke stoffen. Zo bevinden zich op bedrijventerrein Hormeer drie inrichtingen met gevaarlijke stoffen maar twee locaties bevinden zich op minimaal 75 meter afstand. Gelet op deze minimale afstand is er voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor wat betreft deze twee inrichtingen geen sprake van een plaatsgebonden risico vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen. Deze beheersverordening leidt evenmin tot een toename van het groepsrisico doordat voor Locatie Centrum uit wordt gegaan van de huidige situatie.

Vanwege LPG-opslag bij het tankstation op Lakenblekerstraat 5 dient door middel van onderzoek te worden nagegaan wat de gevolgen voor het plangebied zijn vanwege deze opslag. In het plangebied dient rekening te worden gehouden met het gebruik, de opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen vanwege de aanwezigheid van LPG-opslag. Door AVIV is daarom een onderzoek uitgevoerd naar onder meer deze bronnen (projectnummer 173431, d.d. 24 augustus 2017). Daaruit blijkt dat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie gelijk is. Deze inrichting vormt daarmee geen belemmering voor deze beheersverordening.

4.4.3 Route gevaarlijke stoffen

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad besloten het vervoer van gevaarlijk stoffen vooral via provinciale wegen te laten verlopen. Door deze te voorzien van routeringsborden worden de gemeentelijke wegen uitgesloten van het vervoer gevaarlijke stoffen, met uitzondering van bestemmingsverkeer.

Vervoer gevaarlijke stoffen vindt plaats over de provinciale wegen Legmeerdijk, Bosrandweg en Burgemeester Kasteleinweg. Alle overige wegen binnen de gemeente zijn verboden voor transport van gevaarlijke stoffen, tenzij daarvoor ontheffing wordt verleend.

De N201 zal ter zijner tijd worden aangewezen als route gevaarlijke stoffen, met uitzondering van het deel tussen de afslag Legmeerdijk en de afslag Fokkerweg. Vanwege de tunnel onder de Ringvaart zal het vervoer van LPG en propaan op dit deel worden verboden. Het transport van LPG en propaan vanuit het zuiden (A2) zal over de N201 alleen worden toegestaan tot de afslag Legmeerdijk. Propaan dat naar de bedrijven wordt vervoerd zal via het gemeentelijk wegennet worden vervoerd. Omdat het uitsluitend om bestemmingsverkeer gaat is er sprake van lage transportintensiteiten.

Vanwege het groepsrisico geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de betreffende vervoerslijn. Het plangebied ligt binnen de veiligheidszone van de Legmeerdijk en de N201 maar binnen het plangebied wordt geen toename van het aantal personen mogelijk gemaakt zodat onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen niet noodzakelijk is. Niettemin is volledigheidshalve door AVIV wel onderzoek naar de gevolgen voor het groepsrisico uitgevoerd (projectnummer 173431, d.d. 24 augustus 2017). Daaruit blijkt dat er geen contour is berekend voor de grenswaarde 10⁻⁶. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan. Het groepsrisico is in zowel de huidige als de toekomstige situatie kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De route heeft daarmee geen gevolgen voor deze beheersverordening, behalve dat er in het kader van de vaststelling van de beheersverordening een beperkte verantwoording dient plaats te vinden. Daarbij dient het advies van de brandweer te worden betrokken.

4.4.4 Hoofd-aardgastransportleiding

In het plangebied bevinden zich volgens de landelijke risicokaart een tweetal hogedruk aardgasleidingen (leiding W-529-01 en W-529-15). Ook is er op een afstand van circa 300 meter een gasdrukstation aanwezig op de hoek Randweg-Poelweg (gemeente Uithoorn).

Het plangebied van deze beheersverordening ligt deels binnen het invloedsgebied van de twee aardgasleidingen. Het gasdrukstation ligt op meer dan 300 meter en vormt daarmee geen belemmering voor deze beheersverordening.

Wat betreft het groepsrisico zijn de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. Door AVIV is een onderzoek uitgevoerd naar onder meer de leidingen (projectnummer 173431, d.d. 24 augustus 2017). Daaruit blijkt dat er geen contour is berekend voor de grenswaarde 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan. Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde en deze beheersverordening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen neemt het groepsrisico niet toe. De transportleidingen hebben daarmee geen gevolgen voor deze beheersverordening.

4.5 Natuur en landschap

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 Haeck (circa 10 kilometer). Uit de provinciale verordening blijkt voorts dat er geen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aanwezig is in of nabij het plangebied van deze beheersverordening. In het plangebied zijn verder ook geen gronden met natuurlijke en/of landschappelijk waarden gelegen. Er hoeft in deze beheersverordening daarom geen rekening te worden gehouden met natuurlijke en landschappelijke waarden.

4.6 Bodem

In de beheersverordening dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de bodem ter plaatse. Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om te kunnen bepalen of de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik dient bij voorgenomen bouwactiviteiten een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Hierdoor dient bij ontwikkelingen in het gebied altijd een historisch bodemonderzoek te worden verricht en vaak ook een verkennend bodemonderzoek. De beheersverordening voorziet echter niet in het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen.

De bodemkwaliteitskaarten die voor de regio Amstelland-Meerlanden (gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Ouder-Amstel en Uithoorn) in het kader van de regionale Nota bodembeheer (d.d. 12 november 2012, herzien 14 maart 2013) zijn opgesteld voor de bovengrond en ondergrond geven aan dat de ondergrond (0,5-2 meter onder maaiveld) en de diepe ondergrond (< 2 meter onder maaiveld) naar verwachting schoon zijn en geschikt voor de beoogde bestemming.

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.

Ten behoeve van de bodemkwaliteit van het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op sommige locaties is een sanering nodig. Na sanering is de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.7 Milieuzonering

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.

Verkenkend onderzoek

In de omgeving van het plangebied komt wonen voor in de lintbebouwing langs polderwegen als de Aalsmeerderweg. Voor de rest is in de omgeving van het plangebied vooral sprake van (toekomstige) bedrijven. Door deze kenmerken en door de ligging aan de provinciale weg N201 zijn het plangebied en haar omgeving te kenmerken als gemengd gebied.

Deze beheersverordening maakt het gebruik als bedrijven mogelijk. Voor de milieuzonering van deze functies ten opzichte van woningen in de omgeving van het plangebied wordt als richtlijn de VNG handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" toegepast. De linten zijn aan te merken als gemengd gebied, waardoor met één afstandsstap kan worden afgeweken van de standaard richtlijn (welke is bedoeld voor

een rustige woonwijk).

De bedrijfspercelen bevinden zich over het algemeen op een afstand van circa 20 tot 30 meter van de woonpercelen. Achter de Hornweg wordt tussen deze bedrijfspercelen en de woonpercelen zal een zone met bestaande bedrijven en schuren behouden blijven. Deze strook fungeert daarmee als een soort buffer. Tussen deze bedrijfspercelen en de woonpercelen aan de Aalsmeerderweg wordt een bufferzone met groen, water en enkele tuinen en erven gerealiseerd.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

In de op 24 juni 2010 vastgestelde gemeentelijke 'Beleidsnota Archeologie' en de bijbehorende 'Archeologiekarta' heeft de gemeente uiteen gezet op welke wijze zij verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief.

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 het plangebied archeologisch onderzoek vereist bij plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm.

Uit al uitgevoerd archeologisch onderzoek blijkt dat voor het plangebied geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen, mits de werkzaamheden het Pleistoceen oppervlak niet verstoren. Indien de top van het pleistocene dekzand nog intact is kunnen hierin mogelijk archeologische waarden uit het Paleolithicum en Mesolithicum voorkomen. De diepteligging van het dekzand maakt archeologisch onderzoek echter wel moeilijk. Verstoring tot op grote diepte kan mogelijk plaatsvinden door funderingen tot op het dekzandniveau. Aanbevolen wordt om bij de aanleg van kelders e.d. archeologisch vervolgonderzoek (IVO) in de vorm van boringen uit te voeren om de diepteligging en intactheid van de top van het dekzand te onderzoeken.

Geadviseerd wordt om voorafgaand hieraan contact op te nemen met de gemeente Aalsmeer om de aard en mogelijkheden van dergelijk vervolgonderzoek te bespreken. Voor de verstoring van het pleistocene oppervlak door de toepassing van heipalen wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen gezien de geringe omvang van de verstoring in combinatie met de diffuse verspreiding van de archeologische waarden.

Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit archeologie geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen herontwikkeling. Alleen in geval van ondergronds bouwen (dieper dan 1 meter onder maaiveld) is een Inventariserend Vervolg Onderzoek (IVO) nodig. Volledigheidshalve is in de regels van deze beheersverordening een beschermende regeling opgenomen.

De gronden ter plaatse van Royal FloraHolland en Molenvliet zijn in het beleid vrijgesteld van een archeologische onderzoeksverplichting.

4.8.2 Andere cultuurhistorische waarden

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.

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.

Binnen het plangebied zijn weinig restanten zichtbaar die refereren aan de ligging in een veenpolderlandschap. Het plangebied is in het verleden grotendeels in gebruik geweest als glastuinbouwgebied maar inmiddels grotendeels bebouwd.

Cultuurhistorische elementen

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten of potentiële monumenten aanwezig. Ook zijn er geen andere waardevolle cultuurhistorische objecten aanwezig.

Ten westen van het plangebied, buiten de grenzen van deze beheersverordening, bevindt zich de als rijksmonument aangewezen Stommeermolen. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de molenbiotoop van deze molen. Ter bescherming van de molen is in deze beheersverordening rekening gehouden met de molenbiotoop doordat het deel van het plangebied dat is gelegen binnen de molenbiotoop is aangeduid met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. De regels die gelden ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn opgenomen in de algemene aanduidingsregels in hoofdstuk 3 van de regels.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 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. Doordat deze beheersverordening niet uitgaat van een ontwikkeling van de locatie zullen er in waterhuishoudkundige zin geen aanpassingen gaan plaatsvinden.

5.2 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.

Het plangebied is aan de westzijde gelegen in de beschermingszone van de regionale waterkering rondom de Stommeerpolder. Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap is een aantal werkzaamheden ter plaatse van deze zone verboden teneinde het waterkerende vermogen van de kering niet aan te tasten.

5.3 Waterkwantiteit

Omdat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt staat deze beheersverordening in planologische zin geen substantiële toename van verharding toe en voorziet deze beheersverordening planologisch gezien niet in de demping van waterwegen of ander oppervlaktewater. Ook staat deze beheersverordening geen ontwikkelingen toe die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterkwaliteit of op grondwaterstromen.

In het verleden zijn voor Green Park Aalsmeer afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap Rijnland om te voorkomen dat het waterbergend vermogen binnen Green Park Aalsmeer afneemt bij ontwikkeling van het gebied. De wateropgave is daarbij vastgelegd op 11% waterberging voor het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer (inclusief de N201). Conform de wens van het Hoogheemraadschap dient in elk deelgebied minimaal 8% waterberging aanwezig te zijn, waarbij de resterende 3% elders binnen de grenzen van Green Park Aalsmeer gerealiseerd kan worden (waarbij rekening dient te worden gehouden met de aanwezige peilvakken).

De waterhuishouding van de onderhavige beheersverordening is onderdeel van het waterplan zoals dat is vastgelegd in het rapport "Green Park Aalsmeer; Waterhuishouding en Riolerings", d.d. 2 oktober 2006. Dit plan heeft de instemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland (d.d. 7 maart 2007, zie bijlage) en is op 5 oktober 2009 vergund door het Hoogheemraadschap van Rijnland onder raamvergunning V.46760. Op basis van deze raamvergunning wordt 4 weken vóór uitvoering van werkzaamheden schriftelijk met (detail)tekeningen en dwarsprofielen melding gedaan bij het Hoogheemraadschap. De uitvoering start niet eerder dan dat een schriftelijk "Verklaring van geen bezwaar" is ontvangen van het Hoogheemraadschap (zie bijlage). Gelet op de hiervoor genoemde afspraken is de verplichting om 11% van het totale oppervlak van deelgebied 6 met water te compenseren (met een ondergrens van 8% binnen het deelgebied) onderdeel van de toets door het Hoogheemraadschap.

In het kader van de aanleg van de N201 zijn vanwege de benodigde waterberging in het verleden watergangen gerealiseerd. Datzelfde geldt voor het bedrijventerrein 'Molenvliet'. De hiervoor genoemde percentages van 8-11% voor Green Park Aalsmeer hebben geen betrekking op de N201 en bedrijventerrein 'Molenvliet'. Dat betekent dat in het geval van een eventuele toename van verharding er in beginsel 15% compensatie dient plaats te vinden.

5.4 Riolering en afvalwater

Het plangebied valt binnen het bemalingsgebied Aalsmeer centrum. De bestaande riolering ter plaatse van de Aalsmeerderweg en Hornweg voert het afvalwater af naar het hoofdgemaal aan de Machineweg. Dat gemaal pompt het afvalwater vervolgens naar de nu nog aanwezige rioolwaterzuiveringsinstallatie van hoogheemraadschap Rijnland aan de Molenvietweg. In de toekomst zal het afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Zwaanshoek worden gepompt.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland bepleit om zo min mogelijk schoon regenwater bij afmoeiing 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 Green Park Aalsmeer wordt gestreefd naar een 100% gescheiden rioolstelsel. Op die manier kan het hemelwater worden afgekoppeld van de riolering. Voorwaarde is dat er geen uitlogbare materialen worden toegepast.

Voor de aansluiting op de riolering zal tijdig een watervergunning moeten worden aangevraagd (minimaal 6 weken voor start bouwwerkzaamheden).

5.5 Waterkwaliteit

Eventuele nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd door duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Deze beheersverordening maakt geen nieuwe functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en nadere regels omtrent de inhoud van de verordening

In artikel 3.38 Wro is bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur (het Besluit ruimtelijk ordening) regels kunnen worden gesteld omtrent de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en nadere regels omtrent de inhoud van de verordening.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is slechts geregeld dat

- de beheersverordening aan eenieder elektronisch beschikbaar moet worden gesteld (artikel 1.2.1 Bro);
- moet worden voorzien in overgangsrecht voor feitelijk bestaand gebruik dat in strijd is met de beheersverordening zelf en niet in strijd is met het vorige bestemmingsplan (artikel 5.1.1 Bro);
- bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld omtrent de elektronische beschikbaarstelling van de beheersverordening.

De beheersverordening dient beschikbaar te worden gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De beheersverordening dient op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar te worden gesteld als bedoeld in artikel 139, derde lid, van de Gemeentewet.

Voor het overige gelden geen regels ten aanzien van de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en de inhoud van de verordening. De vormgeving van verbeelding en planregels van een bestemmingsplan wordt bepaald door de RO-Standaarden 2012. Een beheersverordening hoeft niet aan deze standaarden te voldoen, maar het is logisch en begrijpelijk te achten indien voor het ruimtelijke besluit 'beheersverordening' en vergelijkbare vormgeving wordt gekozen als voor het ruimtelijke besluit 'bestemmingsplan', gezien de vergelijkbare werking van de besluiten.

6.2 Systematiek van de beheersverordening

De beheersverordening is vervat in een verbeelding, de regels en de toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige bouwwerken. Qua regeling is aangesloten bij de grenzen van omliggende bestemmingsplannen van de gemeente Aalsmeer.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor het weergeven waar welke besluitvlakken (bestemmingsvlakken) zijn gelegen.

De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde regels.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Planregels zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied te regelen. De planregels zijn onder te verdelen in:

- a. Inleidende regels.
- b. Bestemmingsregels.
- c. Algemene regels.
- d. Overgangs- en slotregels.

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De inleidende regels zijn van algemene aard en betreffen de 'begrippen en de 'wijze van meten'.

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de planregels voorkomende begrippen omschreven en wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, zodat duidelijk wordt wat onder de begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming heeft tot doel uitsluitend bestaande bedrijfsactiviteiten toe te staan. Dat betreft bijvoorbeeld garagebedrijven, aannemersbedrijven, aan tuinbouw gerelateerd bedrijven en metaalbewerkingsbedrijven, zoals in paragraaf 2.2 weergegeven.

De braakliggende terreinen zijn bestemd als 'Bedrijf'. Feitelijk is geen sprake van (dagelijks) bedrijfsmatig gebruik, maar de gebruiksregels uit het voorheen geldende bestemmingsplan maakten dat wel mogelijk. Ook daar is alleen bestaand bedrijfsmatig gebruik toegelaten, dat is veelal agrarisch.

Een aantal percelen is voorzien van functieaanduidingen. Het betreft bijzondere gebruiksvormen waarbij over het toegelaten gebruik en de begrenzing daarvan geen misverstand moet bestaan. Dat betreft:

- a. opslag van fustage en containers ten behoeve van de veiling, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - karrenterrein'. De met deze aanduiding weergegeven gronden zijn in gebruik als karrenterrein van Royal FloraHolland. De voor de marktplaats benodigde fustage en containers worden hier opgeslagen.
- b. een rioolwaterzuiveringsinstallatie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwaterzuiveringsinstallatie';
- c. schipholparkeren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schipholparkeren'. Voor zover gelegen binnen 'luchtvaartverkeerszone - beperkingen bebouwing 4' komt de situering en begrenzing daarvan overeen met het bestemmingsplan 'Paraplusherziening Schipholcontouren', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalsmeer op 2 november 2006 en in werking getreden op 9 april 2007;
- d. zelfstandige kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', dit bevindt zich op het bedrijventerrein Molenvietweg;
- e. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', eveneens op het bedrijventerrein Molenvietweg;
- f. een sportschool, ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' eveneens op het bedrijventerrein Molenvietweg.

Artikel 4 Bedrijf - Gemaal

Het gemaal op de hoek Machineweg / Hogedijk heeft een eigen bestemming gekregen, aangezien het geen deel uitmaakt van het bedrijventerrein.

Artikel 5 Bedrijventerrein - Locatie Centrum

Het veilingbedrijf had in het voorgaande bestemmingsplan een eindbestemming, terwijl de rest van het bedrijventerrein een uit te werken bestemming had. Om die reden is ook nu een afzonderlijke bestemming voor het veilingbedrijf opgenomen. Ter plaatse van Locatie Centrum zijn een marktplaats (veiling) toegestaan, alsmede marktplaatsgebonden bedrijven en bijbehorende voorzieningen. Locatie Centrum is nu grotendeels al bebouwd. In de beheersverordening is daarom een groot bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 26 meter opgenomen, overeenkomstig het voorgaande bestemmingsplan. Parkeren vindt conform de parkeernormen plaats op het maaiveld of op het parkeerdak.

Artikel 6 Bedrijventerrein - Locatie Oost

Voor de al gerealiseerde gebouwen in het zuidelijk deel van Locatie Oost is uitgegaan van de al eerder verleende vrijstelling voor Waterdrinker. Het bouwvolume en het programma zijn verwerkt in de planverbeelding en regels. De maatbestemming voorziet in een regeling voor de al gerealiseerde functies (Waterdrinker, groothandelscentrum) en ondergeschikte detailhandel. Ook zijn bijbehorende functies als niet-zelfstandige kantoren en productiegebonden detailhandel toegestaan.

Het in juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'GTEC Locatie Oost' maakt geen deel uit van de beheersverordening omdat dit plan nog actueel is.

Artikel 7 Detailhandel

De bestaande supermarkt Hoogvliet, met het (afhaal)restaurant "Pizzeria Pavarotti" en kapper "J&S Hairstyling" aan de Aalsmeerderweg 207/2017A/2017B zijn in de planverbeelding en -regels opgenomen overeenkomstig te feitelijk bestaande situatie. De locatie van horeca en dienstverlening (kapper) is met een aanduiding op de planverbeelding vastgelegd.

Artikel 8 Gemengd

In het voorgaande bestemmingsplan was voorzien in een regeling dat tussen de woningen in de linten de te daarachter liggende bedrijfspercelen een bufferzone met groen, water en enkele tuinen en erven wordt gerealiseerd. In de voorliggende beheersverordening is, aan de hand van de werkelijke toestand en de kadastrale begrenzing van percelen, in de destijds bedoelde bufferzone de bestemming 'Gemengd' toegepast. Binnen deze zone zijn groenvoorzieningen en water toegestaan, alsmede tuinen en erven die onderdeel zijn van de aangrenzende percelen van de woonbebouwing aan de Aalsmeerderweg. In een enkel geval worden grondne bedrijfsmatig gebruikt: dit is op de planverbeelding nader aangeduide (garage en vleesverwerkend bedrijf). Er mogen er geen nieuwe gebouwen worden gebouwd in de bufferzone.

Artikel 9 Groen

Alleen langs de N201 en voor de veiling zijn bermen en groenstroken bestemd als 'Groen'. In de rest van het plangebied is niet of nauwelijks sprake van openbara groen. Het is dan ook, overeenkomstig het voorgaande bestemmingsplan, niet afzonderlijk bestemd.

Artikel 10 Maatschappelijk

Deze bestemming is alleen van toepassing op de school aan de Machineweg. Alleen gebruik als onderwijsvoorziening is toegestaan.

Artikel 11 Verkeer - 1, Artikel 12 Verkeer - 2 en Artikel 13 Verkeer - 3

De N201 is bestemd als 'Verkeer - 1', de Legmeerdijk als 'Verkeer - 3' en de overige wegen als 'Verkeer - 2'. De gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de N201 zijn geringer dan op/langs de overige wegen. Anderzijds is langs de N201 een grotere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten.

Artikel 14 Water

Alleen langs de N201 en voor de veiling zijn waterlopen bestemd als 'Water'. Het water is in de rest van het plangebied is, overeenkomstig het voorgaande bestemmingsplan, niet afzonderlijk bestemd. De Keur van het Hoogheemraadschap waarborgt het behoud van bestaande waterlopen. Voor het dempen of veranderen van waterlopen vergt een vergunning/ontheffing op grond van de Keur.

Artikel 15 Wonen en Artikel 16 Wonen - Lintbebouwing

Langs de Machineweg en Hogedijk bevinden zich enkele losse woonpercelen. Omdat het individuele percelen zijn deze in de bestemming 'Wonen' wat gedetailleerder geregeld dan de woningen die deel uitmaken van de linten langs Machineweg en Aalsmeerderweg (bestemming 'Wonen - Lintbebouwing').

Artikel 17 Waterstaat - Waterkering

Er is een dubbelbestemming opgenomen ten behoeve van de waterkeringen in het plangebied. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog uitvoering kan worden gegeven, niet dubbel te kunnen laten tellen, waardoor er onbedoeld meer woningen gerealiseerd kunnen worden. Het betreft een standaardbepaling die als zodanig is voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 19 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor:

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

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling regelt het verboden gebruik van gronden en bouwwerken. Hierin 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.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

Vanuit Schiphol reikt een geluidzone van 50 dB(A) vanwege industrielawaai over het plangebied. Deze zone is middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding vastgelegd; hierbinnen mogen in beginsel geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, tenzij er wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde of als er voor deze objecten een hogere grenswaarde is vastgesteld.

De hoogte- en bebouwingsbeperkingen die voortvloeien uit het LIB zijn meegenomen bij het opstellen van de bestemmingsregelingen doordat er gebiedsaanduidingen zijn opgenomen met betrekking tot de hoogte- en bebouwingsbeperkingen. Ook is er een gebiedsaanduiding opgenomen met betrekking tot vogelaantrekkende functies.

Ter bescherming van de molen is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de molenbiotoop doordat het deel van het plangebied dat is gelegen binnen de molenbiotoop is aangeduid met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', wat gekoppeld is aan bouwregels met maximum bouwhoogtes.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is bepaald dat kan worden afgeweken van in het plan genoemde maten en percentages. Tevens kan het bevoegd gezag middels een afwijking een extra woning toestaan in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en toestaan van een grotere inhoud van (bedrijfs)woningen.

Artikel 23 Algemene procedureregels

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

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn aanvulling op de genoemde bestemmingen en hebben betrekking op:

Artikel 24 Overgangsrecht

In dit artikel ligt vast dat bebouwing en gebruik van gronden en opstallen dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.

Artikel 25 Slotregel

Deze bepaling omvat de officiële citeertitel van de planregels.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening is een beheerplan dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Ook is er geen sprake van een actief gemeentelijk grondbeleid. De voorliggende beheersverordening heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente Aalsmeer.

7.2 Handhaving van het plan

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 een beheersverordening gelden uiteraard dezelfde eisen.

Voor de oude gevallen verschuift de grondslag voor handhaving naar de nieuwe beheersverordening. 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.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening beoogt geen verandering ten opzichte van het feitelijk bestaande of vigerend (planologisch) bestaande gebruik binnen het plangebied. Gelet hierop is niet noodzakelijk om inspraak te bieden. Tevens kent de Wet ruimtelijke ordening geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Het is dan ook niet noodzakelijk om een ontwerp van de beheersverordening ter visie leggen voor zienswijzen. Tegen het besluit tot het vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend.