

TOELICHTING

Inhoudsopgave

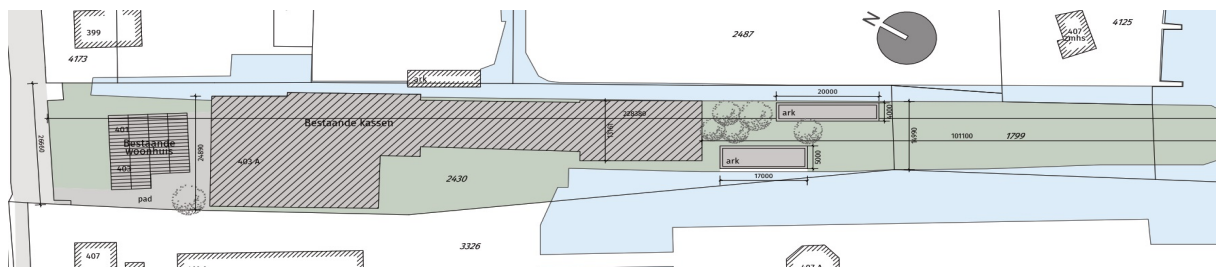
<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Aard en doel</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Geldende planologische regelingen</u>	<u>4</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>4</u>
<u>HOOFDSTUK 2 Het plangebied</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Ligging en begrenzing</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Stedenbouwkundige en architectonische structuur</u>	<u>7</u>
<u>HOOFDSTUK 3 Planologische inventarisatie</u>	<u>8</u>
<u>3.1 Ruimtelijke kwaliteit</u>	<u>8</u>
<u>3.2 Milieuhygienische belemmeringen</u>	<u>8</u>
<u>3.3 Ruimtelijke functies</u>	<u>9</u>
<u>HOOFDSTUK 4 Juridische inventarisatie</u>	<u>10</u>
<u>4.1 Planologische besluiten</u>	<u>10</u>
<u>4.2 Afwijkende functies</u>	<u>11</u>
<u>4.3 Strijdige functies</u>	<u>11</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Beleidskaders en regelgeving</u>	<u>12</u>
<u>5.1 Ruimtelijk Beleid</u>	<u>12</u>
<u>5.2 Sectoren van overheidsbeleid</u>	<u>15</u>
<u>HOOFDSTUK 6 Planvisie</u>	<u>19</u>
<u>6.1 Beleid van de gemeente</u>	<u>19</u>
<u>6.2 Relatie met voorheen vigerende planregime</u>	<u>22</u>
<u>6.3 Planvisie</u>	<u>22</u>
<u>6.4 Flankerend beleid en regelgeving</u>	<u>24</u>
<u>6.5 Conclusie</u>	<u>25</u>
<u>HOOFDSTUK 7 Keuze van bestemmingen</u>	<u>26</u>
<u>7.1 Bestemmen van functies</u>	<u>26</u>
<u>HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>27</u>
<u>8.1 Inspraak</u>	<u>27</u>
<u>8.2 Bestuurlijk overleg</u>	<u>27</u>
<u>8.3 Zienswijzen</u>	<u>27</u>
<u>HOOFDSTUK 9 Uitvoerbaarheid</u>	<u>28</u>
<u>9.1 Uitvoerbaarheid op milieuaspecten</u>	<u>28</u>
<u>9.2 Uitvoerbaarheid op andere (omgevings)aspecten</u>	<u>30</u>
<u>9.3 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>33</u>
<u>9.4 Juridische uitvoerbaarheid</u>	<u>34</u>
<u>9.5 Handhaving</u>	<u>34</u>
<u>HOOFDSTUK 10 Plantechnische vormgeving</u>	<u>35</u>
<u>10.1 Voorgeschreven standaarden</u>	<u>35</u>
<u>10.2 Systematiek van de planregels</u>	<u>35</u>
<u>10.3 Systematiek van de planverbeelding</u>	<u>37</u>
<u>10.4 Artikelgewijze toelichting</u>	<u>37</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

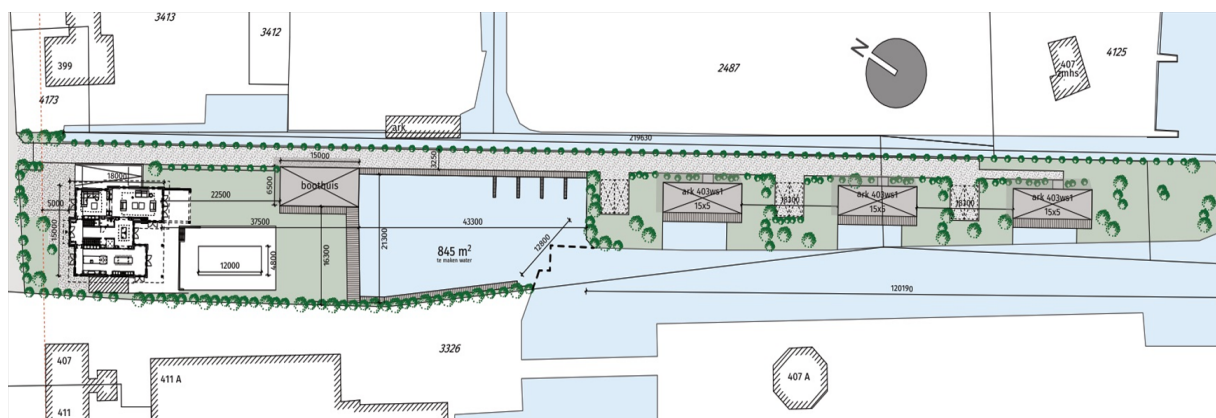
1.1 Aanleiding

Aalsmeer is een waterrijke gemeente. Van oudsher bevinden zich in de gemeente dan ook vele woonarken. Oorspronkelijk dienden de woonarken vooral om arbeiders die werkzaam waren op één van de vele tuinbouwbedrijven een onderkomen te bieden. Tegenwoordig zijn de woonarken in de gemeente onder te verdelen in twee categorieën. Globaal de helft van de woonarken is in gebruik als volwaardig woonverblijf en de andere helft heeft een functie als recreatieverblijf. Het actuele beheerkader voor de regulering van deze woonarken is neergelegd in het bestemmingsplan "Woonarken". Het bestemmingsplan is conserverend van aard en is de vertaling van het beleid om het aantal ligplaatsen voor woonarken binnen de gemeente niet verder uit te breiden dan het aantal dat op basis van de reeds uitgegeven ligplaatsvergunningen mogelijk is.

Dit plan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek om het perceel Uiterweg 401-403 te herinrichten. Daarbij wordt onder meer het inmiddels gesloopte dubbele woonhuis vervangen door één vrijstaande woning met parkeerkelder en zwembad, een privé-haven, een boothuis, een gefundeerde weg op eigen terrein en drie woonarken. Daarbij worden de twee bestaande permanent bewoonde woonarken verplaatst en vernieuwd. Aan de Uiterweg 93 liggen momenteel meerdere woonarken die permanent bewoond mogen worden op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Woonarken'. De woonark met het adres Uiterweg 93ws4 is daar één van. Deze woonark wordt ook vernieuwd en verplaatst naar het perceel Uiterweg 401-403. In de onderstaande figuren zijn de bestaande en nieuwe situaties weergegeven.



Figuur 1: bestaande situatie



Figuur 2: nieuwe situatie

1.2 Aard en doel

Het bestemmingsplan kent zowel een juridische als een beleidsmatige doelstelling. Het juridische doel van het bestemmingsplan 'Uiterweg 401 - wijziging woning en woonarken' is om de centrale en eenduidige planologische regeling voor woonarken, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Woonarken', voort te zetten in dit bestemmingsplan. De woning wordt, zoals het er nu naar uitziet, vooruitlopend op dit bestemmingsplan vergund met toepassing van de zogenoemde kruimelregeling. Voor de woning en de daarbij behorende gronden wordt nu een planologisch-juridisch kader geboden.

Het beleidsmatige doel van het bestemmingsplan is om een actueel beheerskader te bieden voor de nieuwe situatie, waarbij het bestemmingsplan tevens dienst zal doen als toetsingskader voor kleinschalige ontwikkelingen, zoals het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de woning, de uitbreiding van woonarken en bebouwing op de wal.

Dit bestemmingsplan regelt onder meer de verplaatsing van woonarken; de woonark aan de Uiterweg 93 ws4 wordt verplaatst naar de Uiterweg 401. Daartoe wordt op dit perceel één extra ligplaats voor een woonark met een permanente woonbestemming mogelijk gemaakt. Om te voorkomen dat de bestaande ligplaats aan de Uiterweg 93ws4 opnieuw kan worden benut, en hierdoor feitelijk een uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor permanente bewoning in de gemeente Aalsmeer plaatsvindt, wordt voor deze locatie een apart bestemmingsplan voorbereid. Door middel van het bestemmingsplan '6e Herziening Bestemmingsplan Woonarken - Uiterweg 93ws4' wordt deze ligplaats verwijderd.

1.3 Geldende planologische regelingen

1.3.1 Bestemmingsplan Uiterweg - Plasoevers 2005

Op het gebied is het bestemmingsplan 'Uiterweg - Plasoevers 2005' van toepassing (vastgesteld 7 december 2006). Volgens de systematiek van dit bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen woonarken voor permanente bewoning en woonarken voor niet-permanente bewoning. Het gebruik van gronden voor ligplaatsen voor permanente bewoning is toegestaan binnen de bestemmingen 'Jachthaven I', 'Jachthaven II', 'Scheepswerf', 'Agrarische doeleinden' en 'Water', mits de bestemming 'Water' grenst aan de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Ook is - voor de gehele gemeente - een maximum aantal woonarken opgenomen voor beide categorieën, alsmede een verbod op nieuwe ligplaatsen voor permanente bewoning in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit.

1.3.2 Bestemmingsplan Woonarken

Ook het bestemmingsplan "Woonarken" is op het plangebied van toepassing. Op 19 december 2013 is dit plan door de gemeenteraad vastgesteld. Naar aanleiding van de uitspraak van 29 juli 2015 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de beroepen die tegen dit besluit zijn ingesteld, heeft de gemeenteraad op 29 oktober 2015 het bestemmingsplan "Woonarken" opnieuw vastgesteld. Hierbij is in overeenstemming met de overwegingen van de Afdeling een calamiteitenregeling aan de in het bestemmingsplan opgenomen beëindigingsregeling voor afwijkende objecten (woonarken met een te grote maatvoering) toegevoegd. Tegen deze gewijzigde vaststelling is geen beroep ingesteld, zodat het bestemmingsplan in die vorm op 25 december 2015 onherroepelijk is geworden.

Voor een nadere uiteenzetting over de huidige bestemmingsregelingen in relatie tot de voorgestane ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

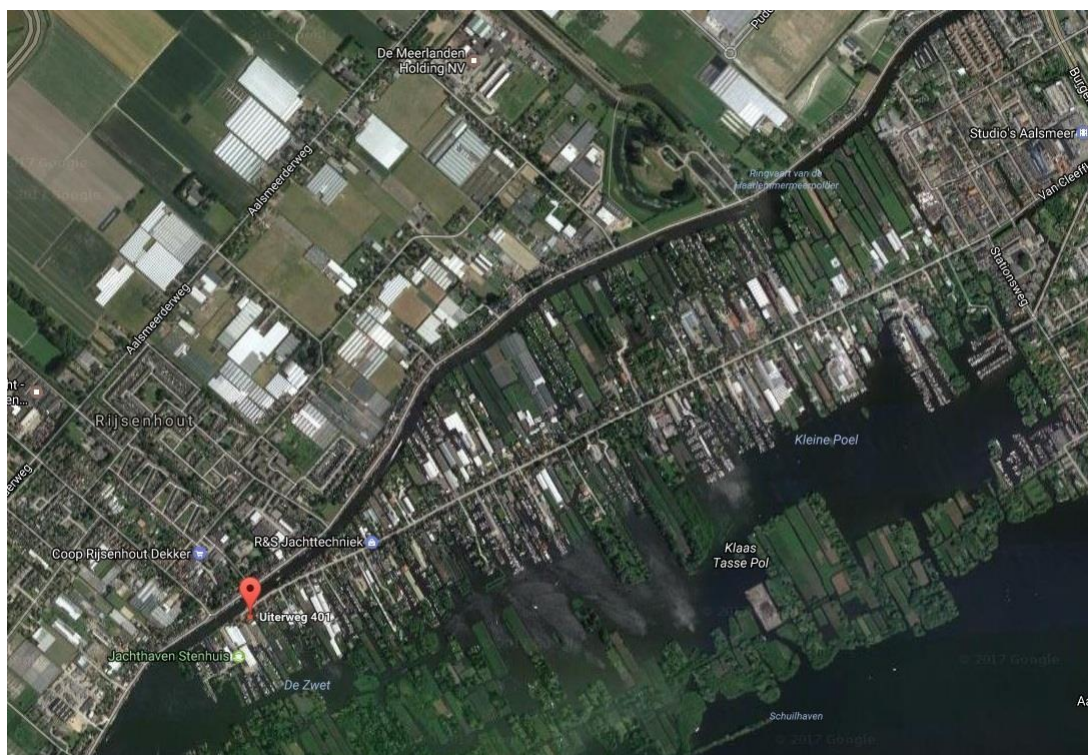
1.4 Leeswijzer

Deze plantoelichting bevat de verantwoording van dit bestemmingsplan en geeft een toelichting op de keuzes die hebben geleid tot de nieuwe planregeling. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 en 4 wordt een beschrijving gegeven van de planologische en juridische status quo van het gebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de in het gebied aangetroffen ruimtelijke waarden en functies. Hoofdstuk 4 beschrijft het vigerende planologische regime. Hoofdstuk 5 bevat de beschrijving van de voor het gebied relevante wet- en regelgeving van de hogere overheden. De doelstellingen van het ruimtelijke beleid van de gemeente worden toegelicht in hoofdstuk 6. Hoe de planvisie is vertaald in de keuze van bestemmingen wordt uiteengezet in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 doet verslag van de wijze waarop burgers en overlegpartners bij de planvorming zijn betrokken. De motivering van de verschillende aspecten van uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 9. Hoofdstuk 10 bevat tot slot een toelichting op de plantechische vormgeving.

HOOFDSTUK 2 Het plangebied

2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt bijna aan het einde van de Uiterweg te Aalsmeer. Het perceel Uiterweg 401-403, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie H nummers 2430, 1799 en 4354, heeft een grootte van circa 5.199 m² en wordt hernummerd tot Uiterweg 401. De initiatiefnemer heeft de gronden in eigendom.



Figuur 3: ligging plangebied



Figuur 4: begrenzing plangebied

2.2 Stedenbouwkundige en architectonische structuur

De Uiterweg is één van de beeldbepalende historische linten van de gemeente. Het is een doodlopende weg met oorspronkelijk aan beide zijden een sloot en aan beide zijden bebouwing. De sloot aan de noordzijde is in 1949 gedempt. De kavelsloten liggen haaks op de weg en de woonbebouwing wordt afgewisseld door voormalige boerderijen waarvan een aantal als rijksmonument is aangewezen. Het is het enige lint waar de zogenaamde langhuisboerderijen voorkomen. De Uiterweg wordt gekenmerkt door een diversiteit aan architectuur. De bedrijfsbebouwing achter de woonbebouwing bestaat voornamelijk uit kassen en loodsen. De ruimtelijke opbouw van dit lint kenmerkt zich door een geleidelijke overgang van intensief nabij de Uiterweg naar extensief gebruik nabij de Westeinderplassen.

HOOFDSTUK 3 Planologische inventarisatie

Dit hoofdstuk beschrijft de planologische status quo van het gebied met als doel op voorhand een inventarisatie te maken van de ruimtelijke relevante feiten en omstandigheden die van belang geacht kunnen worden voor de planontwikkeling. Het gaat dan om een beschrijving van de aanwezige waarden, eventuele milieuhygiënische belemmeringen en occupatiepatronen.

3.1 Ruimtelijke kwaliteit

Voor zover ruimtelijke kwaliteit samenhangt met eventuele grondgebonden waarden, gaat het om landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische aspecten.

3.1.1 Landschap en natuur

In het plangebied zelf bevinden zich geen natuurgebieden die op grond van de Wet natuurbescherming voor gebiedsbescherming in aanmerking komen. Wel hebben de Bovenlanden - waarbinnen het project is gelegen - als geheel een hoge natuurwaarde en worden delen er van gerekend tot het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de EHS). Over de Ringvaart van de gemeente Haarlemmermeer loopt een ecologische verbindingszone. Bij de planvorming moet daarom aandacht worden besteed aan de mogelijke effecten op het natuurnetwerk en de ecologische verbindingszone.

3.1.2 Cultuurhistorische waarde

De informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren. In de directe nabijheid van dit gebied bevinden zich volgens deze kaart geen waardevolle cultuurhistorische objecten en structuren. Wel is het plangebied gelegen binnen het gebied van het Groene Hart. Dit gebied geniet bijzondere bescherming als te behouden karakteristiek landschap. Voor het grondgebied van de gemeente Aalsmeer is een cultuurhistorische analyse opgesteld genaamd "Gebroken landen geheelde gronden". In deze notitie is een analyse gemaakt van de cultuurhistorische waarden van de gemeente Aalsmeer en op welke wijze deze waarden kunnen worden betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen.

3.1.3 Archeologie

De gemeente heeft op 24 juni 2010 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld, waarin het gemeentelijke archeologiebeleid uiteen is gezet. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende categorieën met bijbehorend regime. Het plangebied behoort tot 'Archeologisch waardevol gebied van de tweede categorie'. Daarom moet bij plangebieden waarin bodemroering plaatvindt over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 40 centimeter onder maaiveld de archeologische waarde van de bodem worden bepaald door middel van archeologisch onderzoek.

3.1.4 Water

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Uit de legger van het Hoogheemraadschap blijkt dat het plangebied geen waterkeringen omvat die bescherming behoeven. Er zijn geen waterwingebieden in het plangebied gelegen.

3.2 Milieuhygienische belemmeringen

3.2.1 Waterkwaliteit

Het plangebied staat in verbinding met de Westeinderplassen. Op de legger van de waterbeheerder staan deze plassen aangegeven als primair en overig oppervlaktewater. Er zijn geen gegevens bekend over de kwaliteit van het oppervlaktewater.

3.2.2 Bodemkwaliteit

De bodem in het plangebied bestaat uit veen. Het gebied van de Bovenlanden, waarvan de projectlocatie deel uitmaakt, is aangegeven als baggerverspreidingsgebied. Uit de kaarten voor de ondergrond en de diepe ondergrond blijkt voor het gebied een diffuse bodemkwaliteit.

3.2.3 Luchtkwaliteit

In 2008 is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit van de gemeente Aalsmeer. Tijdens dat onderzoek is niet gebleken dat in de gemeente sprake is van een overschrijding van de normen. Het onderzoek is inmiddels niet meer actueel, maar geeft voldoende basis voor de stelling dat op voorhand geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten zijn. Deze verwachting wordt ondersteund door raadpleging van de NSL-Monitoringstool.

3.2.4 Geluidkwaliteit

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Leimuiderdijk en de Bennebroekerweg. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat aan de normen wordt voldaan. Het plangebied is tevens gelegen binnen zone 4 van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), waarvoor vanwege de geluidbelasting een verbod geldt op nieuwe gevoelige functies. In dat verband wordt hier opgemerkt dat het gaat om vervangende nieuwbouw van een woning op een locatie waar voorheen een dubbele woning aanwezig was. Daarnaast worden de ligplaatsen voor woonarken verplaatst binnen zone 4. Binnen deze zone neemt het aantal woningen dus af en het aantal woonarken voor permanente bewoning neemt niet toe. Daarmee wordt voldaan aan het beleidskader van het LIB.

3.2.5 Milieuzonering

In en nabij het plangebied zijn geen zwaar belastende bedrijven aanwezig, waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. De geluidzone van het industrieterrein Schiphol-Oost geeft op de voorgevel van de nieuw te bouwen woning op een hoogte van 5 m een geluidbelasting van minder dan 50 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde bij nieuwe situaties. Nu de ligplaatsen van de woonarken op ten minste 90 m verder van de geluidzone af zijn geprojecteerd, wordt ook daar voldaan aan de voorkeursgrenswaarde die geldt bij nieuwe situaties.

3.2.6 Externe veiligheid

In het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen invloed verwacht mag worden op de externe veiligheid in het gebied. Het plangebied ligt ook niet binnen de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg. Met het oog op de vliegveiligheid gelden ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol beperkingen ten aanzien van de hoogtes van nieuwe bebouwing en de mogelijkheid van vogelaantrekkende functies.

3.3 Ruimtelijke functies

In het plangebied kunnen de volgende functies dan wel groepen van functies worden onderscheiden.

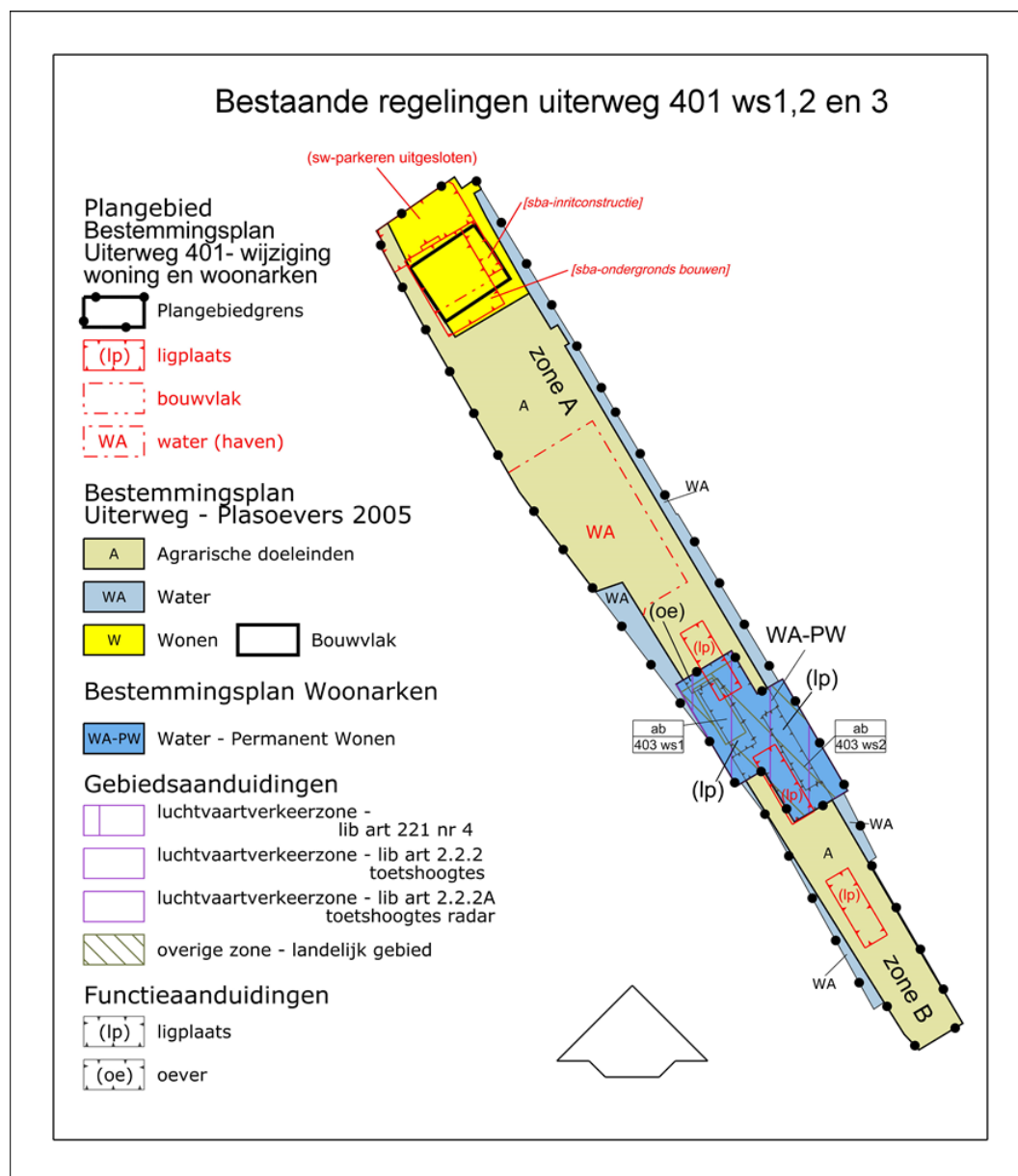
3.3.1 Watergangen

Het plangebied is omgeven door watergangen die deel uitmaken van de fijnmazige waterstructuur nabij de Ringvaart en de Westeinderplassen.

HOOFDSTUK 4 Juridische inventarisatie

4.1 Planologische besluiten

Op het plangebied zijn, zoals in onderstaande figuur is aangegeven, gedeeltelijk twee geldende bestemmingsplannen van toepassing.



Figuur 5: bestaande planologische regelingen in relatie tot het plangebied

Ten eerste is dat het bestemmingsplan 'Uiterweg - Plasoevers 2005'. De gronden binnen het plangebied hebben ingevolge daarvan de bestemmingen 'Woondoeleinden, niet gestapeld' met de mogelijkheid tot de bouw van maximaal drie aaneengebouwde woningen, 'Agrarische doeleinden' en 'Water'. De nieuwe woning is in strijd met de bestemming 'Wonen', omdat die niet geheel binnen het bouwvlak is geprojecteerd en de maximale goothoogte wordt overschreden. De achter de woning gelegen gronden zijn bestemd voor 'Agrarische doeleinden' en mogen daarom niet worden gebruikt ten behoeve van een woonfunctie. Binnen deze bestemming zijn de ligplaatsen voor woonarken met een permanente woonbestemming ook niet toegestaan.

Ten tweede is het bestemmingsplan "Woonarken" op het plangebied van toepassing. Voor de betreffende gronden geldt momenteel gedeeltelijk de bestemming 'Water - Permanent Wonen' met daarbij behorende voorzieningen. De gronden zijn nader aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - landelijk gebied'. In deze zone is ter plaatse van de aanduiding ligplaats een woonark toegestaan van maximaal 15 m x 5 m x 4,5 m (lxbxh). De maximale oeverbebouwing bedraagt 30 m².

De middelste nieuwe woonark ligt nagenoeg geheel binnen de bestemming 'Water - Permanent Wonen'. De meest noordelijk gelegen nieuwe woonark ligt voor ongeveer de helft in deze bestemming. Voor beide arken geldt evenwel dat de nieuwe ligplaatsen niet overeenkomen met de aanduidingen 'ligplaats', zodat beide plaatsen in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt in het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Water - Permanent Wonen' toe te staan, waardoor de nieuwe woning en de drie ligplaatsen ten behoeve van evenzovele woonarken voor permanente bewoning met bijbehorende voorzieningen mogelijk worden gemaakt.

4.2 Afwijkende functies

Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Woonarken" zijn voor het plangebied geen afwijkingsbesluiten genomen.

4.3 Strijdige functies

Binnen het plangebied zijn geen met de voorheen geldende bestemmingsplannen strijdige functies geconstateerd.

HOOFDSTUK 5 Beleidskaders en regelgeving

5.1 Ruimtelijk Beleid

5.1.1 Beleid van het Rijk

5.1.1.1 SVIR en Barro

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden 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 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige plangebied. De betreffende onderwerpen zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

5.1.1.2 Bro

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (hierna: LvDV).

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de LvDV, mits sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de LvDV blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Zo oordeelde de Afdeling dat de ontwikkeling van acht woningen dermate kleinschalig is, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 24 december 2014, zaaknummer 201405237/1/R2, Wijchen).

In het onderhavige geval gaat het om de bouw van één woning, terwijl het geldende bestemmingsplan binnen het bouwvlak drie aaneengebouwde woningen toestaat. Daarnaast voorziet het plan in een verplaatsing van drie ligplaatsen over een relatief korte afstand. Omdat in samenhang daarmee de bestaande rechten op de oorspronkelijke locaties van de ligplaatsen worden geschrapt, worden per saldo geen nieuwe functies toegevoegd.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dan ook geen sprake.

5.1.1.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) dat hoort bij de Schipholwet uit 2003 zijn ruimtelijke maatregelen in verband met de luchthaven Schiphol opgenomen. Op gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1, 2.2.2, 2.2.2a en 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit gelden in bepaalde gebieden rondom Schiphol aanvullende bepalingen met betrekking tot bebouwing en gebruik van bebouwing, bouwhoogten en functies met een vogelaantrekkende werking.

Het plangebied is gelegen in zone vier van het beperkingengebied, zoals bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid van het LIB. In dit gebied zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorggebouwen toegestaan in verband met de hoge geluidbelasting. Woonarken zijn hierbij gelijkgesteld aan woningen. Voor de verplaatsing van de ligplaatsen is daarom een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart (VVGB) noodzakelijk. Hiervoor is van belang dat het aantal woningen afneemt en het aantal woonarken voor permanente bewoning niet toeneemt. Daarmee wordt voldaan aan het beleidskader van het LIB.

Op 7 december 2017 is de verleende VVGB van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat ontvangen.

Ingevolge artikel 2.2.2 van het LIB mogen in het plangebied in beginsel geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de in bijlage 4 bij het besluit aangegeven maximale waarden. Voor het plangebied is op bijlage 4 (maatgevende kaart toetshoogtes) van het LIB aangegeven dat de bouwhoogte maximaal ca. 40 meter mag bedragen.

Ingevolge artikel 2.2.2a van het LIB mogen in het plangebied in beginsel geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de in bijlage 4a bij het besluit aangegeven maximale waarden. Voor het plangebied is op bijlage 4a (toetshoogte i.v.m. radar) van het LIB aangegeven dat de hoogte maximaal ca. 51 meter mag bedragen.

Op grond van de regels van dit bestemmingsplan mag de woning een maximale bouwhoogte van 9,20 m hebben en mogen de woonarken een maximale hoogte hebben van 4,5 meter (gemeten vanaf de waterlijn). De bijbehorende bebouwing moet lager zijn. Deze hoogtes valt ruimschoots binnen de hoogtenormen van het LIB.

Ingevolge artikel 2.2.3 van het LIB geldt voor het projectgebied een beperking voor vogelaantrekkende bestemmingen of gebruik. Woonfuncties, zowel in een woning als in een woonark, vallen niet onder deze beperking.

Geconcludeerd kan worden dat, met de verleende verklaring van geen bezwaar en de geringe bouwhoogtes van de woning en de woonarken, het LIB geen beperkingen stelt aan het onderhavige bestemmingsplan.

5.1.2 Beleid van de provincie Noord-Holland

De provincie heeft op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. De structuurvisie geeft aan welke provinciale belangen aan de orde zijn in de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De structuurvisie bevat de ontwikkelingsstrategie voor de komende dertig jaar. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de ontwikkelingsstrategie uitgewerkt in concrete activiteiten met als doel uiteindelijk de visie te realiseren.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid is ook in de toekomst Noord-Holland aantrekkelijk te laten blijven als diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en met de kracht van het landschap als basis. Hieruit volgen een aantal provinciale belangen. De drie hoofdbelangen, duurzaam ruimtegebruik, klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad, vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

Door middel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is de doorwerking naar bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang gemoeid is. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren, dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Op 1 maart 2017 is de laatste herziening van de PRV in werking getreden.

Volgens de totaalkaart van de Structuurvisie en de provinciale ruimtelijke verordening is het plangebied van dit bestemmingsplan bestaand stedelijk gebied. Uit artikel 5c van de PRV volgt dat bij kleinschalige ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied geen provinciale belangen in het geding zijn.

Het onderhavige plan beoogt de bouw van één woning en de verplaatsing van drie bestaande woonarken mogelijk te maken. Het perceel kent reeds een woonbestemming voor maximaal 3 aaneengebouwde woningen en een bestemming voor twee ligplaatsen voor een woonark met permanente bewoning. Deze ontwikkeling wordt niet aangemerkt

als nieuwe verstedelijking, maar in dit geval als een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Om te waarborgen dat het aantal ligplaatsen in zijn totaliteit niet toeneemt worden de oorspronkelijke ligplaatsen van de woonarken geschrapt. Voor de woonark Uiterweg 93ws4 gebeurt dit door middel van een gelijktijdige herziening van het bestemmingsplan 'Woonarken'.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het provinciale ruimtelijke beleid geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling.

5.1.3 Intergemeentelijk ruimtelijk beleid

De gemeente heeft op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen geen regeling gesloten.

5.1.4 Ruimtelijk beleid van de regio

De gemeente Aalsmeer maakt onderdeel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet Gemeenschappelijke regelingen. De gemeente neemt deel in de Stadsregio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van 16 gemeenten in de regio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam werkt aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van het gezamenlijke grondgebied. De beleidsvelden waarop de samenwerking zich richt zien onder andere op de ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, maar ook op economische zaken, wonen en jeugdzorg. Het meerjarenbeleid op deze beleidsterreinen is vastgelegd in de Regionale Agenda. Het regionaal structuurplan Metropoolregio Amsterdam vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Hoofddoelstellingen zijn inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen door het bieden van ruimte voor het functioneren van wonen, werken, verplaatsen en recreëren, het creëren van een internationaal aantrekkelijk en concurrerend vestigingsmilieu voor zowel bedrijven als werknemers, ook op het gebied van wonen en voorzieningen, en het tegelijkertijd verhogen van de kwaliteit van het milieu.

De onderhavige ontwikkeling doorkruist deze doelstellingen niet, nu het gaat om verplaatsing van bestaande functies binnen hetzelfde gebied.

5.2 Sectoren van overheidsbeleid

5.2.1 Milieu

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit 2001 (NMP) wordt het milieubeleid uiteengezet. De doelstelling van het NMP4 is een transformatie tot stand te brengen tot een duurzame samenleving.

In het NMP4 wordt geconstateerd dat in een aantal opzichten nog niet kan worden voldaan aan de basisvereisten voor een goede milieukwaliteit. Vooral het stedelijke gebied heeft nog aandacht. Volgens het NMP4 staat de kwaliteit van de leefomgeving onder druk door een opeenstapeling van milieuproblemen die onder andere veroorzaakt worden door de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bewoning, de bedrijvigheid en de beperkte aanwezigheid van groen. Er zijn gezondheidsrisico's als gevolg van luchtvervuiling, geluidhinder, of als gevolg van een hoge kans dat zich een calamiteit voordoet. Om de milieukwaliteit van de stedelijke omgeving te vergroten moeten geluidhinder en lucht-, bodem- en grondwaterverontreiniging worden aangepakt.

De beoogde ontwikkeling houdt slechts een verplaatsing in van bestaande functies en leidt in die zin niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse.

5.2.2 Wonen

In de nota Mensen, Wonen en Wensen heeft het kabinet in november 2000 haar visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het

woonbeleid, omdat uit onderzoek is gebleken, dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend. Kwaliteit en de keuzevrijheid dienen centraal te staan.

De vijf kernopgaven van het beleid zijn:

- Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving.
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities.
- Bevorderen van wonen en zorg op maat.
- Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit.
- Tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Ten aanzien van het bevorderen van wonen en zorg op maat wordt opgemerkt, dat de keuzevrijheid verder vergroot wordt door het verbeteren en vergroten van het aanbod van woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevenden. Dit aanbod dreigt in de nabije toekomst af te nemen door de herstructurering van de naoorlogse wijken. Om dit op te vangen, wil het kabinet met gemeenten, provincies en woningcorporaties concrete afspraken maken over de aantallen te bouwen levensloopbestendige en toegankelijke woningen en over de aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit is nodig om de stad weer aantrekkelijk te maken om in te wonen. Het kabinet heeft een visie op de totale bouwopgave, die nodig is om de gewenste woonkwaliteit in de steden tot stand te brengen. Daarbij gaat het vooral om een transformatie-opgave, waarbij de stedelijke buiten-centrum milieus worden getransformeerd in centrum-stedelijke milieus en/of groen-stedelijke milieus.

Het rijk hecht groot belang aan de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen in de wijk. Gemeenten moeten daarop nadrukkelijk letten bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Een concentratie van voorzieningen als kinderopvang, scholen, gezondheidscentra en welzijnsvoorzieningen biedt zowel zorgbehoevenden als hun verzorgers uitkomst. Dat geldt ook voor ouders die werk en de zorgtaak voor hun kinderen willen combineren.

De regionale woonvisie (zoals vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. Hiervoor geldt, dat wordt aangesloten op de beleidsdoelstelling die zijn genoemd in de Regionale Agenda van het ROA. De regionale Woonvisie geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. In de visie zijn de ambities voor het wonen verder uitgewerkt. Het beleid richt zich op kwantiteit, kwaliteit, beschikbaarheid en openheid.

Het onderhavige bestemmingsplan doorkruist de bovengenoemde doelstellingen niet. Het woonbeleid richt zich niet op ligplaatsen voor woonschepen, maar desalniettemin kan het plan in overeenstemming met het beleid worden geacht nu met de verplaatsing mede wordt beoogd de bestaande, verouderde woonarken af te voeren en op de nieuwe locatie te vervangen.

5.2.3 Water

5.2.3.1 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's over de waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 2 december 2009 in werking is getreden. In het plan worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschreven. Voor zover het de ruimtelijke aspecten van het beleid betreft, heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Belangrijke onderdelen van het waterplan zijn doelstellingen op het gebied van waterveiligheid, beleid voor het IJsselmeergebied, Noordzeebeleid en Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan

en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt er naar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo tenminste gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden.

5.2.3.2 Beleid van de waterbeheerder

De waterbeheertaken in het plangebied worden uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het beleid van de waterbeheerder en de bijbehorende ambities worden neergelegd in zogenaamde waterbeheerplannen. Voor de periode 2010-2015 wordt het accent meer dan voorheen op uitvoering gelegd. De drie hoofddoelstellingen van het beleid voor deze periode zijn bescherming tegen overstromingen, het zorg dragen voor voldoende water en het garanderen van gezond water. Wat betreft bescherming en veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het er om het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstbestendig wordt gemaakt met het oog op de klimaatverandering.

5.2.3.3 Keur Rijnland 2009

Het belangrijkste instrument om de taken als waterbeheerder uit te voeren is de zogenaamde keur. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels over:

- waterkeringen, waaronder duinen, dijken en kaden;
- watergangen, waaronder kanalen, rivieren, sloten en beken;
- andere waterstaatswerken, (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;
- onttrekken en lozen van grondwater, en
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken. Door middel van een watervergunning kan van dit verbod een ontheffing worden verkregen. De keur stelt zo de waterbeheerder in staat om door middel van vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

De keur en de beleidsregels zijn per 1 juli 2015 geheel herzien. De keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In het bestemmingsplan is de regelgeving van de Keur voor zover nodig doorvertaald.

5.2.4 Verkeer en vervoer

Het beleid op het terrein van verkeer en vervoer is voor de gehele regio vastgelegd in het Regionaal Verkeer- en vervoerplan Regionaal Orgaan Amsterdam (RVVP). Dit plan is op 14 december 2004 door de regiodeelraad van de Stadsregio vastgesteld. Alle regiogemeenten hebben zich hieraan gecommitteerd. In het RVVP zijn voor elk type vervoer netwerken vastgesteld, waarbij de volgende ambities zijn overeengekomen:

- stimulering fietsbezit en fietsgebruik: complementeren fietsnetwerk, aanleg stallingsvoorzieningen, stimuleringsmaatregelen en verbeteren van de ketenmobiliteit fiets en openbaar vervoer;
- autonetwerk: het snel aanleggen van de wegen waarvoor reeds middelen zijn gereserveerd (zoals de verlegging van de N201) en het treffen van benuttingsmaatregelen, zoals wegverbredingen en verkeersmanagement;
- openbaar vervoer: uitbreiden van het netwerk en verbeteren van de exploitatie, vergroten van de capaciteit en verbetering van de doorstroming, concessieverlening.

Het RVVP is bepalend voor de financiering van onderdelen van het netwerk. Voor Aalsmeer in het bijzonder zijn in het RVVP van belang de omlegging van de N201, de regionale fietsroutes door Aalsmeer en het netwerk voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) in Aalsmeer. De ambities voor het hoogwaardig openbaar vervoer zijn neergelegd

in de op 24 juni 2008 door de Regioraad vastgestelde OV-Visie 2010-2030. Op grond hiervan wordt in de komende twee decennia het regionaal openbaar vervoer verbeterd en uitgebreid. Doelstelling daarbij is dat het gezamenlijke spitsaandeel van fiets en openbaar vervoer in hoogstedelijk gebied groeit naar 70%, in grote kernen naar 50% en in kleinere kernen naar 30%.

De belangrijkste herkomsten en bestemmingen in de stadsregio dienen hoogfrequent met elkaar verbonden te zijn, met hooguit één overstap op een hoogwaardig knooppunt. Het netwerk bestaat uit verschillende samenhangende lagen: naast het nationale en internationale vervoer met intercity's en hogesnelheidslijnen zijn er regionaal twee lagen. Ten eerste is dat een combinatie van de regionale trein en de stadsgewestelijke metro. Ten tweede gaat het om hoogwaardige vormen van tram en bus. Deze kenmerken zich door een hoge frequentie, snelheid (onder meer door middel van vrije banen en voorrang op kruisingen) en betrouwbaarheid.

De onderhavige planontwikkeling heeft geen gevolgen voor de gewenste verkeersstructuur in de regio.

HOOFDSTUK 6 Planvisie

6.1 Beleid van de gemeente

6.1.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente is neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009. De Gebiedsvisie heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge de gebiedsvisie dient het ruimtelijke beleid van de gemeente gericht te zijn op een duurzame en kwalitatief sterke ontwikkeling van economie, wonen en recreatie met als voorwaarde het behoud van de leefbaarheid, het dorps karakter, de bereikbaarheid en het op peil brengen van voorzieningen.

Het gebied van de Westeinderplassen en de Bovenlanden is in de Gebiedsvisie aangewezen als ontwikkelingsgebied (gebied 3 Bovenlanden). Het ruimtelijke beleid hier dient er op te zijn gericht, met behoud van het unieke landschap, het gebied te ontwikkelen als aantrekkelijk waterrecreatiegebied. In de Gebiedsvisie wordt een voorlopige denkrichting geschetst, waarbij een aantal ontwikkelprincipes wordt onderscheiden.

De raad van de gemeente heeft op 4 april 2013 met de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor de Structuurvisie Uiterweg een standpunt ingenomen over de kaders en ambities die in de structuurvisie tot uitdrukking moeten komen. De gemeente zet met de nieuwe structuurvisie in op een evenwichtige ruimtelijke structuur binnen de bestaande kernkwaliteiten, waarbij natuurbeleving en natuurontwikkeling hand in hand gaan met de ontwikkeling van de toeristische economie. Op 23 april 2015 is de Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg door de raad van de gemeente vastgesteld.

6.1.2 Structuurvisie Uiterweg

De ambitie die de gemeenteraad heeft meegegeven in de Nota van Uitgangspunten Structuurvisie Uiterweg is in de structuurvisie doorvertaald in een ontwikkelstrategie, die wordt onderscheiden in een basisstrategie en een topstrategie. De basisstrategie richt zich op een vitaal plassegebied met een ruimtelijke basiskwaliteit. De strategie geeft een antwoord op een aantal acute problemen en knelpunten die zich in het gebied aan ons opdringen. De topstrategie gaat voorbij aan het 'laaghangend fruit' en richt zich op een onderscheidend plassegebied met een economisch verdienmodel dat voorsorteert op de hedendaagse trends en ontwikkelingen in de (water)recreatie. De topstrategie faciliteert dus een vlucht naar voren waarbij natuurontwikkeling en economische transformatie hand in hand gaan. Naarmate een initiatief zich in de richting van de topstrategie, en dus het streefbeeld, beweegt, worden de mogelijkheden voor projectrealisering verruimd.

Uit de structuurvisie volgt dat de bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit alsmede de bijdrage aan de potentie en positionering van het gebied als aantrekkelijk waterrecreatiegebied beoordelingscriteria zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbij is gekozen voor een gebiedsgewijze benadering, waarbij op basis van gebiedspaspoorten gedifferentieerd de te behouden en versterken kwaliteiten worden geschetst en de wijze waarop daarmee bij ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden. Per gebied worden verschillende aspecten uitgewerkt, te weten de gewenste bebouwingstructuur, de ontsluitingsstructuur in combinatie met voorgenomen ontwikkelingen, de meest wenselijke functiemix, het bestaande groenpotentieel inclusief versterking ervan, en de gewenste beeldkwaliteit (architectonisch, landschappelijk en openbare ruimte).

Volgens de kwadrantenbenadering van de structuurvisie valt het initiatief in kwadrant 3: het heeft geen economische meerwaarde, maar levert een bijdrage aan de verbetering

van de ruimtelijke kwaliteit. Door het plan ontstaan kansen de kwaliteit van het gebied te verbeteren door een landschappelijk beter ingepaste situering van één (grote) woning in plaats van een bouwblokje van maximaal drie woningen, van de ligplaatsen en het vervangen van drie verouderde arken door drie nieuwe arken. Zodoende ontstaat een nieuwe, beter passende invulling door een lokale herschikking van functies, waarbij aan de Uiterweg 93 de mogelijkheid voor een ligplaats voor permante bewoning wordt verwijderd. Bovendien wordt met deze ontwikkeling de ruimtelijke uitstraling van het perceel versterkt.

De nieuwe locatie ligt volgens de bij de structuurvisie behorende kaart van het gebiedspaspoort in deelgebied 13.



Figuur 6: uitsnede deelgebieden structuurvisie

De gebiedsgerichte criteria voor onderhavige locatie zijn de volgende:

Gebiedsgerichte criteria Groene Archipel / Eindlint	
Ruimtelijke inrichting	• Handhaving tweedeling primair bebouwd en primair onbebouwd gebied; • Handhaven en versterken Groene en labyrinthische structuur; • Versterken doorgaande vaarroute.
Landschappelijke randvoorwaarden	• Handhaven en versterken groen zoom in vorm van het eilandenrijk; • Behouden c.q. terugbrengen parallelsloot langs Uiterweg.
Cultuurhistorische randvoorwaarden	• Handhaven/herstellen van het slagenlandschap; • Behoud eilandjesstructuur richting Westeinderplassen; • Behoud van historische bebouwing.
Architectonische randvoorwaarden	• Bebouwing voorzien van schuine kappen; • Ingetogen architectuur; • Bij nieuwe functies mogelijk aansluiten bij kassenarchitectuur.
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	• Parkeerterreinen uit het zicht houden of anders aan de voorzijde groen afronden; • Eén bouwlaag met kap.

Figuur 7: gebiedsgerichte criteria structuurvisie

Uit de gebiedsgerichte criteria volgt voor onderhavig plan dat de tweedeling tussen primair bebouwd en onbebouwd gebied moet worden gehandhaafd. Hetzelfde geldt voor

de groene en labyrintische structuur. Daarnaast moet het slagenlandschap worden gehandhaafd danwel moet dit landschap worden versterkt.

Het onderhavige plan is in overeenstemming met de doelstellingen en uitgangspunten van de structuurvisie voor de Uiterweg.

6.1.3 Overig beleid

Woonvisie

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Aalsmeer 2011-2020 vastgesteld. De woonvisie Aalsmeer verwoordt het woonbeleid van de gemeente voor de periode 2011-2020. Speerpunten zijn: het inspelen op woonwensen, een blijvende zorg voor betaalbaarheid, een voldoende aanbod in de sociale huur, een goede woonruimteverdeling, een goede bereikbaarheid van de koopsector, de beperking van de energielasten, meer kansen voor jongeren/starters op de woningmarkt, een zorgzame gemeente en een ombuiging van kwantiteit naar kwaliteit. Het woonbeleid is vertaald in een woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid. Daarnaast wordt er gestreefd naar een grotere variatie van het woonaanbod. De gemeente zet in op variatie op kleine schaal. Dat sluit aan bij de dorpse sfeer en voorkomt het gevoel in een grootschalige nieuwbouwwijk te wonen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de bouw van één woning, waarvoor een bestaande en verouderde dubbele woning wordt gesloopt. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan bestaande woonwensen die aansluiten bij het streven naar kwaliteit en een dorpse sfeer.

De woonarken voor permanente bewoning tellen niet mee voor de bestaande woningvoorraad of het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Daarmee raakt het bestemmingsplan niet direct de met de woonvisie gemoeide belangen. Dit bestemmingsplan ligt echter wel in lijn van de Woonvisie met de beoogde kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad woonarken. De bestaande verouderde woonarken worden vervangen door nieuwe, kwalitatief betere woonarken. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de woonvisie, met name voor zover het betreft het inspelen op woonwensen en de aandacht voor kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Lintenbeleid

Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de notitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten van de gemeente Aalsmeer' vastgesteld. Op 31 oktober 2013 is een eerste herziening van deze beleidsnotitie vastgesteld. In het lintenbeleid wordt beschreven dat de bebouwingslinten een belangrijke rol spelen in de ruimtelijke opbouw van Aalsmeer en bijdragen aan de collectieve identiteit van de gemeente. De oorsprong van de linten komt voort uit de agrarische bedrijfswoningen die in het lint stonden met daarachter de agrarische bedrijfsbebouwing. Doordat het buitengebied, gelegen achter het lint, in Aalsmeer veelal ten dienste stond van de glastuinbouw, is het ruimtegebruik van het buitengebied intensiever en de bebouwingsdichtheid hoger.

De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit. Er zijn echter ontwikkelingen, zoals het verdwijnen van de glastuinbouw door de schaalvergroting, die de linten bedreigen. Ander gewenst gebruik en andere architectuur zijn soms niet in overeenstemming met de oorspronkelijke lintstructuur.

Het doel van het lintenbeleid is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelingen in woonlinten. Inzet van het beleid is om de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken.

Het bestemmingsplan voorziet in een met zorg ontworpen ontwikkeling van één woning in het bebouwingslint langs de Uiterweg en komt tegemoet aan de van toepassing zijnde criteria voor deze locatie.

6.2 Relatie met voorheen vigerende planregime

Het huidige planologische regime wordt gevormd door de bestemmingsplannen 'Uiterweg - Plasoevers 2005' en 'Woonarken'. Door het opnemen van het gehele perceel in dit plan ontstaat een samenhangend kader, blijft er één integrale en eenduidige regeling voor woonarken en blijft het bestemmingsplan 'Woonarken' het centrale toetsingskader als het gaat om woonarken.

6.3 Planvisie

6.3.1 Huidig beleid en regelgeving voor de woning

De nieuw te bouwen woning is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2005' en het Lintenbeleid. Op het perceel stond voorheen een blokje 2¹ kapwoningen. Dit blokje is inmiddels gesloopt. De aanvraag voldoet op een aantal aspecten aan de bepalingen van het lintenbeleid en op een aantal aspecten aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Omdat op deze kavel een blokje 2¹ kapwoningen wordt vervangen door één vrijstaande woning op een kavel met een breedte van 28 meter, is het bouwplan beoordeeld op de maximale bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan in combinatie met de maximale bebouwingsmogelijkheden van het lintenbeleid.

Bovendien is bij de toetsing rekening gehouden met de omstandigheid, dat de woning stedenbouwkundig gezien een bijzondere positie inneemt doordat:

- de locatie onderdeel uitmaakt van dat deel van de Uiterweg waar sprake is van een enkelzijdig lint, waarbij alleen de oostzijde van de Uiterweg is bebouwd;
- de woning is gelegen aan het einde van de Uiterweg. Vanaf hier gaat de Uiterweg over in een smal pad;
- het bouwblok van de oorspronkelijke (inmiddels gesloopte) woningen op ruimere afstand vanaf de weg is gelegen;
- de woning is georiënteerd op de Ringvaart (gemeente Haarlemmermeer) en is vanaf de Aalsmeerderdijk vanaf grote afstand zichtbaar.

De nieuwe woning wordt gebouwd in de voorgevelrooilijn die door het geldende bestemmingsplan wordt voorgeschreven en heeft een frontbreedte van 18 m. Daarmee komt de frontbreedte overeen met die van het gesloopte blokje woningen. De voorgeschreven minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt in acht genomen en de woning heeft voorts op de begane grond een bouwdiepte van 18 meter en op de verdieping een bouwdiepte van 15 meter. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van het lintenbeleid.

De woning heeft aan de staartzijde een goothoogte van bijna 3 meter en een nokhoogte van 9 meter. De gootlijn wordt ter hoogte van de entree doorsneden en bedraagt hier 5,45 meter. In het lintenbeleid is voor woningen langs de Uiterweg een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Uitgangspunt is dat de woning zich aan de straatzijde als maximaal 1½ bouwlaag met kap manifesteert. Ook bij andere woningen langs de linten wordt een doorsnijding van de gootlijn ter plaatse van bijvoorbeeld trappenhuisen toegestaan, mits deze doorsnijding niet meer bedraagt dan 30% van de gootlengte. Het bouwplan voldoet hieraan. Aan een overschrijding van de goothoogte aan de achterzijde van de woning met bijna 1 meter bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren, omdat het hier een schilddak in een denkbeeldige topgevel betreft.

De onder de woning geprojecteerde parkeergarage is niet in strijd met het bestemmingsplan, maar wel met het lintenbeleid. In het lintenbeleid is deze bepaling opgenomen met als doel de groene voortuinzone te handhaven. Doordat de hellingbaan van de garage naast de woning is geprojecteerd, blijft de groene voortuinzone gehandhaafd. Om ook te garanderen dat in deze zone niet wordt geparkeerd, is in de bouwregels daarvoor een regeling getroffen.

Gelet op het voorgaande bestaan tegen het bouwplan geen stedenbouwkundige bezwaren en kan het een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het lint langs de Uiterweg.

6.3.2 Huidig beleid en regelgeving voor de woonarken

Om binnen de gemeente een ligplaats in te kunnen nemen met een woonark is een vergunning nodig van het college van burgemeester en wethouders. De Woonarkenverordening is de grondslag voor het verlenen van ligplaatsvergunningen voor woonarken.

6.3.2.1 Beleid ten aanzien van aantallen, locaties en massa

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een drietal ligplaatsen voor woonarken voor permanente bewoning mogelijk te maken. Bij besluit van 19 december 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Woonarken' vastgesteld met het oogmerk voor alle woonarken in de gemeente een eenduidige planologische regeling te treffen.

In paragraaf 6.3 van het bestemmingsplan 'Woonarken' is het planologische wensbeeld voor woonarken beschreven. De volgende principes zijn opgenomen:

- het aantal woonarken wordt niet uitgebreid;
- het aantal woonarken voor permanente bewoning neemt niet toe;
- het aantal woonarken voor permanente bewoning binnen het beperkingengebied van het Lib neemt niet toe;
- woonarken bevinden zich bij voorkeur in het bestaand bebouwd gebied;
- woonarken voor permanente bewoning bevinden zich bij voorkeur niet binnen jachthavens;
- woonarken voor recreatieve doeleinden bevinden zich bij voorkeur binnen de jachthavens;
- ligplaatsen voor woonarken worden niet gerealiseerd aan de koppen van eilanden of op locaties waarin zij bestaande doorzichten belemmeren of mogelijkheden om de relatie tussen land en water te herstellen en versterken beperken;
- ligplaatsen worden niet gerealiseerd op locaties waarin zij bestaande sloten of watergangen blokkeren en/of doorvaarten belemmeren;
- woonarken zijn landschappelijke ingepast volgens het principe dat zij opgaan in het landschap;
- woonarken zijn drijvende objecten en mogen, noch qua verschijningsvorm noch qua technische uitvoering, niet transformeren naar waterwoningen of woningen;
- de ligplaatsen worden zo ingericht dat de bestaande landschappelijke structuur intact blijft;
- woonarken bevinden zich tenminste met één zijde direct aan het water;
- woonarken, de bijbehorende voorzieningen en de bij de ark behorende oeverbebouwing vormen een ruimtelijke ensemble;
- de oeverbebouwing is landschappelijk ingepast.

Daarnaast blijkt uit het planologische wensbeeld dat geen belemmering van doorzichten mag ontstaan door het innemen van een ligplaats. De nieuwe ligplaatsen liggen in elkaars verlengde met de kopse kant richting de Uiterweg en evenwijdig aan het perceel dat deel uitmaakt van het slagenlandschap. Daarmee worden de ligplaatsen en de woonarken beter landschappelijk ingepast dan in de huidige bestaande situatie.

6.3.2.2 Oeverbeleid

Het is onvermijdelijk dat daar waar woonarken worden afgemeerd bebouwing op de oever verschijnt. Het bestemmingsplan 'Woonarken' kent een maximum van 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk op de oever met een maximale oppervlakte van 30 m² bij de gebiedsaanduiding 'landelijk gebied'. Deze bepaling is overgenomen in dit bestemmingsplan.

6.3.3 Toekomstperspectief

Voor de Uiterweg is een nieuw integraal conserverend bestemmingsplan in voorbereiding. Naar verwachting wordt dat plan in 2018 in procedure gebracht.

6.4 Flankerend beleid en regelgeving

Hoewel het onderhavige bestemmingsplan als planologische regeling het centrale instrument is om de woonarken voor permanente bewoning aan de Uiterweg 401 (achterzijde) te reguleren, dient ook een aantal aanvullende (beleids)regels in acht te worden genomen. Daarom wordt hieronder aandacht besteed aan de woonarkenverordening, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan 'Woonarken'.

6.4.1 Woonarkenverordening

De Woonarkenverordening Aalsmeer 2013 (WVA) bevat regels over het gebruik van het openbaar water in de gemeente Aalsmeer en is de actuele administratie voor zover het de aantallen ligplaatsen en ligplaatsvergunningen betreft. Dit laatste wordt gerealiseerd door de ligplaatskaart, die als bijlage 1 bij de WVA is gevoegd, met elke verleende vergunning te actualiseren. De WVA gaat over het gebruik van het openbaar water in de gemeente Aalsmeer met een woonark (zowel ten behoeve van permanente als niet-permanente bewoning). De WVA geeft verschillende regels om dit gebruik in goede banen te leiden. Een groot deel van die regels heeft betrekking op de verplichting om voor bepaalde activiteiten een vergunning te hebben.

De WVA roept voor drie soorten activiteiten een vergunningplicht in het leven. Die activiteiten zijn het:

- innemen van een ligplaats met een woonark;
- werken aan of verbouwen van een woonark;
- vervangen van een woonark.

De WVA regelt dat een vergunning nodig is voor het verrichten van één van de bovengenoemde activiteiten en wanneer die vergunning kan worden verleend of geweigerd, dat er voorschriften kunnen worden verbonden aan de vergunning en wanneer de vergunning kan worden ingetrokken of gewijzigd. Ook geeft de WVA andere regels. Zo hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om aanwijzingen te geven en nadere regels te stellen.

Activiteiten, zoals het innemen van een ligplaats en het verbouwen van een woonark, hebben invloed op de fysieke leefomgeving en moeten daarom ruimtelijk inpasbaar zijn. Vandaar dat bij de toepassing van deze WVA het bestemmingsplan een relevant toetsingskader is. Kort gezegd komt het er op neer dat een voorgenomen activiteit moet voldoen aan het bestemmingsplan.

6.4.2 Beeldkwaliteitsplan

Bij dit bestemmingsplan is geen beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. Met het raadsbesluit van 23 december 2013 heeft de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan 'Woonarken' vastgesteld en bepaald dat deze integraal onderdeel uitmaakt van de 'Welstandsnota Aalsmeer 2013'. De Welstandsnota is hiermee ook van toepassing op de op de uiterlijke verschijningsvorm van nieuwe woonarken binnen het plangebied. Voor woningen langs de Uiterweg zijn de in de Welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria van toepassing. De beeldkwaliteit van dit bestemmingsplan is aldus voldoende gewaarborgd.

6.4.3 Bestemmingsplan 'Woonarken'

Alhoewel het bestemmingsplan 'Woonarken' geen directe (juridische) verbintenis heeft met dit bestemmingsplan, worden de beleidslijnen en juridische kaders van dat plan in dit plan toegepast.

6.5 Conclusie

De Woonarkenverordening sluit aan op het bestemmingsplan 'Woonarken' en het Beeldkwaliteitsplan Woonarken. Daarmee is de WVA een onderdeel van een breder juridisch planologisch pakket en moet het samen met het bestemmingsplan Woonarken en het Beeldkwaliteitplan Woonarken meer duidelijkheid en rechtszekerheid bieden voor belanghebbenden, waaronder bewoners, eigenaren en verhuurders van woonarken. Met het bestemmingsplan 'Woonarken' is een rechtvaardig, rechtszeker en doelmatig stelsel van regels tot stand gebracht, waarmee voor de toekomst een effectieve en efficiënte regulering van de woonarken is gewaarborgd. Met de vaststelling en implementatie van de hiervoor beschreven planvisie wordt met de verplaatsing van de drie ligplaatsen het stelsel van het bestemmingplan 'Woonarken' voortgezet. Daarbij is dit bestemmingsplan tevens onlosmakelijk verbonden met de Welstandsnota en de woonarkenverordening. Hierdoor blijft er sprake van een actueel juridisch en ruimtelijk stelsel wat op alle woonarken in de gemeente van toepassing is.

HOOFDSTUK 7 Keuze van bestemmingen

Gelet op de uitkomsten van de gebiedsinventarisatie en voorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid, zijn voor de gronden de volgende bestemmingen gekozen.

7.1 Bestemmen van functies

7.1.1 Bestemmings- en functiekeuzes

Het perceel krijgt vanaf de Uiterweg tot de uit te graven privé-haven een woonbestemming met een bouwvlak waarbinnen de woning moet worden gebouwd. Door middel van functie- en bouwaanduidingen worden specifieke regels gegeven. De inritconstructie ten behoeve van de parkeerkelder is aangegeven en in verband daarmee is het parkeren in de voortuin uitgesloten. Ten slotte is specifiek de kelder buiten het bouwvlak aangegeven.

De gefundeerde (ontsluitings)weg die vanaf de Uiterweg, langs de woning, naar de woonarken loopt krijgt de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

De privé-haven en een kleine strook water vanaf de haven tot het einde van het perceel krijgt de bestemming 'Water'.

De zuidelijkste punt van het perceel, dat direct is gelegen aan de Kleine Poel, krijgt de bestemming 'Natuur', waarmee de groene structuur in het gebied wordt versterkt.

De ligplaatsen in dit bestemmingsplan zijn voor woonarken voor permanente bewoning. In het bestemmingsplan 'Woonarken' worden woonarken voor permanente bewoning, die buiten de jachthavens liggen, bestemd als 'Water – Permanent wonen'. In dit bestemmingsplan wordt deze bestemming overgenomen.

De functieaanduiding 'ligplaats' geeft de locatie aan voor een ligplaats van één woonark. De woonark dient volledig binnen dit vlak te worden geplaatst. Binnen de functieaanduiding 'Oever' is bebouwing toegestaan en mag worden geparkeerd.

Daarnaast zijn, wegens regelgeving vanuit het Rijk, de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:

- vanwege de ligging in zone 4 van het luchthavenindelingbesluit Schiphol, zodat zonder verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart geen gevoelige gebouwen mogen opgericht, daaronder begrepen woonarken;
- vanwege de ligging in de luchtvaartzone betreffende maatgevende toetshoogtes;
- vanwege de ligging in de luchtvaartzone betreffende de toetshoogtes in verband met een goede werking van radarapparatuur;
- vanwege de ligging in de luchtvaartzone betreffende vogelaantrekkende functies.

Er is in het plangebied een gebiedsgerichte waarde aangetroffen die dient te worden bestemd. De volgende gebiedsaanduiding is in dit verband opgenomen:

- 'overige zone - landelijk gebied'.

7.1.2 Illegaal gebruik

Er is geen sprake van illegaal of strijdig gebruik binnen het bestemmingsplangebied.

HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

8.1 Inspraak

Gelet op de beperkte omvang van het plan en het feit dat het om een verplaatsing van reeds aanwezige functies gaat, hebben burgemeester en wethouders besloten op grond van artikel 2 lid 1 van de Algemene inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010 af te zien van het verlenen van inspraak over dit plan.

8.2 Bestuurlijk overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het onderhavige plan toegezonden aan de hieronder genoemde diensten en/of instanties op 8 augustus 2017:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Brandweer Amsterdam-Amstelland.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 4 weken te reageren en met de mededeling dat, indien niet binnen deze periode is gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen vooroverlegreacties ontvangen, zodat mag worden aangenomen dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om over de inhoud van het plan schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 oktober 2017 t/m 30 november 2017 ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid een zienswijze naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

HOOFDSTUK 9 Uitvoerbaarheid

Uit de bestaande situatie en de voor de toekomst gewenste situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en voorwaarden voortkomen voor het onderhavige bestemmingsplan. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat er voldoende blijkt wordt gegeven van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het op grond van artikel 3.6.1 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplichte onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan.

9.1 Uitvoerbaarheid op milieuaspecten

9.1.1 Bodem

9.1.1.1 Beleidskader

Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik benadeelt. Ook al zijn woonarken drijvende objecten, dan nog dient, vanwege het voorgenomen gebruik voor wonen, voldoende zekerheid te bestaan over de bodemkwaliteit.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico's optreden, is in Aalsmeer bereikt. Het tweede spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet milieubeheer vormt hiervoor de basis. Het derde en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfuncties alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

De drie sporen komen t.z.t. samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over de manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd.

9.1.1.2 Beschrijving van het gebied

Bodemopbouw

De ligging van het projectgebied is beschreven in § 2.1. De bodem aan weerszijden van de Uiterweg bestaat uit niet-ontveende bovenlanden, waarbij een veenlaag aanwezig is op een ondergrond van klei en/of zand. Aan de Uiterweg is deze veenlaag relatief dun.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit kan zijn beïnvloed door ophooglagen en bedrijfsactiviteiten. Erfverhardingen en paden zijn vaak voorzien van een funderingslaag met AVI slakken, sintels, koolas of bouwpuin. Het terreindeel achter het bebouwingslint is als gevolg van de voormalige sierteelt (periodiek) opgehoogd met baggerspecie. Ter plaatse van voormalige kassen is de bodem verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen en asbest. Voor de constructie van (voormalige) kweekkassen is vaak asbestcement

gebruikt, ook voor de plantentafels. Eerder gesloopte kassen en beschoeiingen werden in de bodem gewerkt.

Haalbaarheid

De haalbaarheid van een bouwplan kan onder druk komen te staan door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. Dit kan leiden tot een negatief resultaat op de grondexploitatie.

Bodemkwaliteit op planniveau

Op het perceel is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd door BMA Milieu B.V.. Het betreft onderstaande rapportages:

- NEN.2017.0038, d.d. 8 mei 2017 (zie bijlage 1);
- NOA.2017.0130.1, d.d. 31 juli 2017 (zie bijlage 2);
- NEN-NOA.2017.0130, d.d. 2 augustus 2017 (zie bijlage 3).

Uit deze onderzoeken is gebleken, dat op het achterterrein sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging met asbest in de bovengrond ter plaatse van voormalige tuinbouwkassen. Ook is sprake van een historische verontreiniging met zware metalen in de ondergrond, hetgeen vermoedelijk het gevolg is van een oude demping of ophoging. Voorafgaand aan de gebruikneming van de nieuwe woonbestemming dient de bodem te worden gesaneerd. Ook dient bij het graven van nieuw water rekening te worden gehouden met verontreinigde grond.

Aangezien de kosten van de saneringsmaatregelen relatief gering zijn in relatie tot de totale kosten van de ontwikkeling, bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat de uitvoerbaarheid van het plan in het geding is.

9.1.2 Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL beoogt alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Alleen projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, indien aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Dit criterium is een of-benadering. Wanneer een project voor één stof de grens van 3% overschrijdt, moet het project worden aangemerkt als een project dat de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, zoals:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg; 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg; 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De ontwikkeling betreft het verplaatsen van bestaande functies binnen het gebied langs de Uiterweg. Het aantal verkeersbewegingen neemt daardoor niet toe. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren. Doordat er geen verslechtering optreedt van de luchtkwaliteit wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 2 van de Wet milieubeheer en is voor dit plan geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist.

9.1.3 Geluid

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaaï in de Wet luchtvaart en het bijbehorende Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening en de verplichting te voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening veronderstelt dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Ligplaatsen voor woonarken worden op grond van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Het bestemmingsplan ziet op het realiseren van een woning en de verplaatsing van twee ligplaatsen aan de Uiterweg 401 en het verplaatsen van een ligplaats aan de Uiterweg 93. De drie ligplaatsen worden geconcentreerd aan de Uiterweg 401. Uit akoestisch onderzoek (zie bijlage 4) is gebleken dat de geluidbelasting geen belemmeringen oplevert voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Het perceel bevindt zich in zone 4 van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, waarvoor geldt dat geen nieuwe gevoelige gebouwen mogelijk zijn. Woonarken zijn hierbij gelijkgesteld aan woningen. Voor de woning en de verplaatsing van de ligplaatsen is daarom een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart noodzakelijk. Hiervoor is van belang dat het dubbele woonhuis wordt vervangen door één nieuwe woning en de oorspronkelijke bestemming van de te verplaatsen woonark wordt geschrapt. Het aantal woningen neemt dus af en het aantal woonarken voor permanente bewoning neemt dus niet toe. Daarmee wordt voldaan aan het beleidskader van het LIB.

De verleende VVGB is op 7 december jl. ontvangen. Er zijn met het oog op het akoestische leefklimaat geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

9.2 Uitvoerbaarheid op andere (omgevings)aspecten

9.2.1 Water

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Watertoets

Op de gronden binnen het projectgebied is de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Bij de beoogde ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het beleid van dit waterschap. Zo dient elke demping van water voor 100% te worden gecompenseerd binnen het peilgebied. Bij een toename van verharding met meer dan 500 m² dient binnen het betreffende peilgebied 15% van het extra verharde oppervlak als open water te worden gecompenseerd.

Ontwikkelingen die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterhuishouding van het plangebied zijn niet aan de orde. De nieuw te bouwen woning is voor het overgrote deel gelegen binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. Het oppervlakte water wordt enigszins vergroot voor de ligplaatsen en ongeveer 243 m² water wordt gedempt. Daarnaast wordt een privé-haven gegraven van ca. 845 m².

Op 16 augustus 2016 is, onder registratienummer V63591, door het Hoogheemraadschap een watervergunning verleend voor het graven en dempen van water en het vervangen van de beschoeiing op het perceel Uiterweg 401. Met het oog op het waterbelang bestaan derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

9.2.2 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn) en vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden.

De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

Relevantie projectgebied

In februari 2017 is door Adviesbureau Mertens B.V., onder rapportnummer 2016.2492, een rapportage uitgebracht van het door haar uitgevoerde verkennend veldonderzoek (zie bijlage 5). Uit dit onderzoek is gebleken dat effecten op beschermde planten- en diersoorten zijn uitgesloten. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het van belang om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen. Het bepaalde in de Wet natuurbescherming belemmert de voorgenomen herontwikkeling van het perceel niet.

9.2.3 Archeologie

De gemeente Aalsmeer heeft op 24 juni 2010 de beleidsnota Archeologie vastgesteld. In de gemeentelijke Beleidsnota Archeologie wordt uiteengezet op welke wijze de gemeente Aalsmeer verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. De gemeente is ingedeeld in verschillende gebieden met elk eigen regels voor wat betreft de wijze waarop bij ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met archeologie. Het plangebied behoort tot 'Archeologisch waardevol gebied van de tweede categorie'. Daarom moet bij plangebieden waarin bodemroering plaatsvindt over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 40 centimeter onder maaiveld de archeologische waarde van de bodem worden bepaald door middel van archeologisch onderzoek. Het onderhavige bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk waarbij een bodemroering van grotere omvang aan de orde is. Ter bescherming van de archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' opgenomen.

Op 21 april 2017 is door ADC ArcheoProjecten B.V., onder rapportnummer 4328, een rapportage uitgebracht van het door haar uitgevoerde bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek (zie bijlage 6). Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Met het oog op archeologische waarden bestaan geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

9.2.4 Cultuurhistorie

Met het oog op de bescherming van het cultureel erfgoed dient te worden beoordeeld of waardevolle objecten en elementen door ruimtelijke ontwikkelingen worden geschaad.

De gemeente Aalsmeer heeft voor haar grondgebied een Globale Cultuurhistorische Analyse uitgevoerd. Op 29 maart 2012 is deze vastgesteld door de gemeenteraad. In de nota worden verschillende deelgebieden onderscheiden met elk hun eigen cultuurhistorische karakter en waarde.

Het plangebied maakt deel uit van wat in de Nota de 'echte Bovenlanden' worden genoemd: de nog bestaande bebouwingslinten met aan weerszijden huizen en soms ook oude) boerderijen, later aangevuld met kassen, loodsen, jachthavens, et cetera, en ook aan de straatkant één of enkele woningen en per kavel diverse "gebroken" landen. Uitgaande van de karakteristieke kenmerken van het gebied is voor De Bovenlanden een aantal aanbevelingen geformuleerd. Deze houden in dat de karakteristieke bebouwingslinten met het bijbehorende verkavelingspatroon dienen te worden behouden en versterkt, het profiel van de oude linten dient te worden behouden, inclusief de nog aanwezige wegsloten.

De planlocatie is gelegen in en achter het bebouwingslint. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is vooral van belang dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan het verkavelingspatroon. Door de geconcentreerde situering van de drie ligplaatsen, aan de lange zijde van het perceel evenwijdig aan de verkavelingsrichting, wordt het verkavelingspatroon, ten opzichte van de huidige situatie, juist versterkt.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaan derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

9.2.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hier met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen. De veiligheidsnormen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. De gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en Rijk.

Uit de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een inrichting waar gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. De dichtstbijzijnde inrichting waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt bevindt zich op een afstand van circa 125 meter (jachthaven Stenhuis). Bij de projectlocatie is geen sprake van een plaatsgebonden risico vanwege het gebruik, de opslag of de productie van gevaarlijke stoffen. De voorgestane ontwikkeling leidt vanwege de afstand evenmin tot een toename van het groepsrisico. De externe veiligheid vanwege het gebruik, de opslag of de productie van gevaarlijke stoffen staat het project daardoor niet in de weg.

Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes of buisleidingen. Nader onderzoek met het oog op deze veiligheidssituatie is derhalve niet noodzakelijk.

Met het oog op externe veiligheid is ook de ligging van het plangebied in het beperkingengebied rondom de luchthaven Schiphol van belang. Vanwege het Luchthavenindelingbesluit Schiphol gelden in het plangebied met het oog op de vliegveiligheid beperkingen ten aanzien van de bouwhoogtes en vogelaantrekkende functies. Aangezien ruimschoots onder de maximaal toegestane bouwhoogte wordt gebleven en het bestemmingsplan geen vogelaantrekkende functies mogelijk maakt, bestaan vanwege het Luchthavenindelingbesluit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Met het oog op externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het plan.

9.2.6 Verkeer en parkeren

Indien een ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie te worden beoordeeld. Van een verkeersaantrekkende werking is bij deze ontwikkeling geen sprake. Het aantal woningen neemt af en het aantal ligplaatsen in het gebied aan de Uiterweg blijft gelijk, zodat het plan geen extra parkeerbehoefte genereert ten opzichte van de bestaande situatie. De parkeerbehoefte dient te worden opgelost op eigen terrein. Deze behoefte bestaat uit 2,2 parkeerplaatsen ten behoeve van de woning en 1,5 parkeerplaats per woonark. In totaal moet derhalve worden voorzien in minimaal 7 parkeerplaatsen. Het parkeren ten behoeve van de woning dient te geschieden in de parkeerkelder. Parkeren in de voor- en/of zijtuin van de woning is niet toegestaan. Het plan voorziet in 11 parkeerplaatsen op eigen terrein; 5 parkeerplaatsen in de kelder van de woning en naast elke woonark 2 parkeerplaatsen op het maaiveld.

Met het oog op de parkeer- en verkeerssituatie bestaan geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

9.3 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12, eerste lid, Wro biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van een bestaande ligplaats. Er is derhalve geen sprake van een bouwplan in de zin van de wet, zodat geen sprake is van wettelijk verplicht kostenverhaal. Een exploitatieplan is tevens voorgeschreven indien er een noodzaak bestaat tot fasering en locatie-eisen. Ook daarvan is in dit geval geen sprake. Het project is een particulier initiatief. De uitvoering van het plan is voor eigen rekening en risico van initiatiefnemer. De procedurele kosten voor de gemeente worden gedekt uit de leges. Het risico op planschade wordt nihil geacht. Eventuele planschade is voor rekening van initiatiefnemer.

9.3.1 De financiële uitvoerbaarheid

De gemeente heeft met aanvrager een overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 9.3.2. Niet is gebleken dat aanvrager over onvoldoende middelen beschikt om de exploitatiebijdrage aan de gemeente te kunnen voldoen.

9.3.2 De vorm van het kostenverhaal van de grondexploitatiekosten

De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van een woning en daardoor is het op grond van artikel 6.2.1 sub a van het Bro een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Op 13 juli 2017 heeft de gemeente met initiatiefnemer, ten behoeve van onderhavige grondexploitatie, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op aanvrager. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels danwel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Het verhaal

van kosten is derhalve anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

9.4 Juridische uitvoerbaarheid

Het betreffende perceel is in eigendom van initiatiefnemer. Daarom hoeft niet te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van eigendomsverwerving of het toepassen van het instrument van onteigening van onroerende zaken als bedoeld in de Onteigeningswet. Het bestemmingsplan is voorts in overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is uitvoerbaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan vormt tevens de basis voor het kunnen verlenen van een ligplaatsenvergunning als bedoeld in de Woonarkenverordening Aalsmeer 2013.

9.5 Handhaving

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Uit de planregeling volgt geen directe opgave voor handhaving. In het gemeentelijke beleid voor de aanpak van de handhaving wordt prioriteit gelegd bij een gebiedsgerichte handhaving van geactualiseerde bestemmingsplannen. Binnen de reguliere werkzaamheden wordt primair handhavend opgetreden naar aanleiding van handhavingverzoeken. In andere gevallen wordt in beginsel niet actief handhavend opgetreden.

HOOFDSTUK 10 Plantechnische vormgeving

In hoofdstuk 7 van deze plantoelichting heeft de waardering van de in het gebied aangetroffen functies en waarden plaatsgevonden. Daarbij is verantwoord hoe deze waardering is vertaald in de keuze van bestemmingen en het bijbehorende normenkader. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de planverbeelding en de planregels nader toegelicht voor zover dat noodzakelijk is voor een juiste interpretatie van het bestemmingsplan.

10.1 Voorgeschreven standaarden

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 over vormgeving, inrichting, authenticiteit, methodes en technieken en beschikbaarstelling van digitale instrumenten. De bij de regeling behorende Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) bevat de richtlijnen voor de opzet en verbeelding van bestemmingsplannen. De regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 en de bijbehorende SVBP 2008 zijn in 2013 vervangen door de nieuwe Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en moeten verplicht met ingang van 1 juli 2013 worden toegepast. Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met de SVBP 2012 tot stand gebracht. Voor zover (geoorloofd) van de standaarden wordt afgeweken of deze standaarden een bepaalde interpretatieruimte laten bij de toepassing daarvan, wordt hieronder de plansystematiek toegelicht.

10.2 Systematiek van de planregels

De bestemmingen en aanduidingen zoals weergegeven in de verbeelding van het GML-bestand dienen in samenhang met de regels te worden gelezen. In opvolging van de voorschriften van artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen. De SVBP 2012 schrijft voor op welke wijze de regels dienen te zijn ingedeeld en hoe elke planregel moet worden opgebouwd. Daarnaast heeft de gemeente een bepaalde vaste werkwijze voor het toepassen van de SVBP 2012 die bij de vormgeving van het bestemmingsplan is gevolgd. In overeenstemming met de SVBP 2012 zijn de planregels neergelegd in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels zijn opgenomen. In deze paragraaf wordt voor elk van deze hoofdstukken verantwoord op welke wijze de richtlijnen van de SVPB 2012 zijn toegepast.

10.2.1 Inleidende regels

In overeenstemming met de SVBP bevat het eerste hoofdstuk van de planregels de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben tot doel duidelijkheid te bieden over de interpretatie van de in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen en termen. Dit zijn de in artikel 1 neergelegde begripsbepalingen. Een aantal van de gegeven definities wordt bindend voorgeschreven in de SVBP. Voor zover noodzakelijk zijn met het oog op een eenduidige uitleg van onderhavige planregeling aanvullende planregels opgenomen. Voor zover de regels bepalingen bevatten over aan te houden maatvoeringen, wordt in de inleidende regels aangegeven hoe deze maten moeten worden bepaald. Dit zijn de meetvoorschriften. De SVBP schrijft voor een aantal maatvoeringen de wijze van meten dwingend voor. Ten behoeve van een goede interpretatie van de planregels zijn in aanvulling hierop nog een aantal andere meetregels opgenomen. Het betreft de meetvoorschriften om de lengte, breedte en hoogte van een woonark te bepalen.

10.2.2 Bestemmingsregels

Na de inleidende regels volgen de bestemmingsregels. Hierin zijn in overeenstemming met de SVBP achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de planregels opgenomen van de voorkomende bestemmingen. De bestemmingen zijn gekozen in overeenstemming met de richtlijnen van de SVBP voor wat betreft de hoofdgroepen van bestemmingen en de daarbinnen vallende functies. Het gaat in dit bestemmingsplan om de volgende enkelbestemmingen:

- Natuur;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Water;
- Water- Permanent Wonen;
- Wonen.

Naast enkelbestemmingen kunnen in een bestemmingsplan ook dubbelbestemmingen voorkomen. Dubbelbestemmingen zijn van toepassing op gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen aan de orde zijn. In dit bestemmingsplan komt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2' voor.

De regels van een bestemming hebben een in de SVBP dwingend voorgeschreven opbouw met een vaste volgorde van daarin voorkomende elementen. Bij verschillende bestemmingen is gebruik gemaakt van de mogelijkheid specificaties te geven voor wat betreft het gebruik. Het betreft de volgende aanduidingen:

Gebiedsaanduidingen

- Overige zone- landelijk gebied;
- Luchtvaartverkeerzone - lib art. 2.2.1, nr 4;
- Luchtvaartverkeerzone - lib art. 2.2.2 toetshoogtes;
- Luchtvaartverkeerzone - lib art. 2.2.2a toetshoogtes radar;
- Luchtvaartverkeerzone - lib art. 2.2.3 vogelaantrekkende werking.

Functieaanduidingen

- Ligplaats;
- Oever;
- Specifieke vorm van wonen - parkeren uitgesloten.

Bouwaanduidingen

- Specifieke bouwaanduiding- inritconstructies;
- Specifieke bouwaanduiding - ondergronds bouwen.

Maatvoeringaanduidingen

- Maximum goothoogte (m);
- Maximum bouwhoogte (m).

10.2.3 Algemene regels

Volgens de SVBP worden de algemene regels ondergebracht in hoofdstuk 3 van de planregels. De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van het bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardenschepende kader van het bestemmingsplan als geheel. Hoewel de SVBP 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.

Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelbepaling die verplicht onder de algemene regels moet worden geplaatst zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, en algemene aanduidingsregels opgenomen. De antidubbeltelbepaling betreft een standaardbepaling die als zodanig is voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. De antidubbeltelregel heeft tot doel dat

gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen niet nogmaals worden meegeteld.

De algemene bouwregels stellen het bevoegd gezag in staat nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde indien dit vanuit bepaalde omstandigheden gewenst is. Er zijn in dit plan algemene bouwregels opgenomen over het aantal woonarken dat zich maximaal in het plangebied mag bevinden. In de algemene gebruiksregels is een verklaring opgenomen van hetgeen in het bestemmingsplan onder verboden gebruik moet worden verstaan. In de algemene aanduidingsregels, tenslotte, zijn door middel van een gebiedsaanduiding de relevante bepalingen vanwege het Luchthavenindelingbesluit Schiphol opgenomen.

10.2.4 Overgangs- en slotregels

Volgens de SVBP dienen in hoofdstuk 4 van de planregels de overgangs- en slotregels te worden ondergebracht. Hier vinden de wettelijk voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht een plaats. De slotregel bevat de citeertitel van het bestemmingsplan.

10.3 Systematiek van de planverbeelding

Sinds de inwerkingtreding van de digitale verplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2010 is het digitale bestemmingsplan juridisch bindend. De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De systematiek van de planverbeelding in dit bestemmingsplan vormt geen aanvulling op of geoorloofde afwijking van de SVBP en heeft in die zin dus geen nadere toelichting. De Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 schrijft ook voor hoe de koppeling tussen de planverbeelding met de andere planonderdelen in de dataset dient plaats te vinden. Het digitale plan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. De digitale ruimtelijke informatie wordt zowel digitaal als analoog verbeeld.

De digitale bestandenset heeft het volgende planidentificatienummer gekregen: NL.IMRO.0358.09AD-OW01. De SVBP bevat richtlijnen over de wijze waarop de inhoud van de planregels digitaal moet worden weergegeven. Het digitale bestemmingsplan is overeenkomstig deze richtlijnen vervaardigd. Het SVBP schrijft voorts voor dat de digitale verbeelding alle relevante bestemmingsplaninformatie kan tonen, maar over de wijze waarop dat gebeurt is niets geregeld dan dat het opvragen van bestemmingsplaninformatie op interactieve wijze dient plaats te vinden. De planregels worden aangehaald als "regels van het bestemmingsplan Uiterweg 401 wijziging woning en woonarken".

10.4 Artikelgewijze toelichting

De planverbeelding in samenhang met de planregels geeft aan welk gebruik volgens het bestemmingsplan op een bepaalde locatie is toegestaan. Bij geval van twijfel over de uitleg van de regels, biedt de plantoelichting uitkomst om te achterhalen welke bedoeling de gemeenteraad met de planregeling had.

Teneinde aan te geven op welke wijze de planregels dienen te worden geïnterpreteerd, worden de bestemmingen hier nader toegelicht.

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de in de planregels voorkomende begrippen verklaard. 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 (artikel 2)

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

Natuur (artikel 3)

Het meest zuidelijk gelegen deel van het plangebied is bestemd als natuur om, in overeenstemming met de Structuurvisie Uiterweg, het groene karakter van het gebied aan de Kleine Poel te behouden dan wel te versterken. Extensieve recreatie is toegestaan, maar gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

De gefundeerde toegangsweg over de gehele lengte van het perceel is geregeld in deze bestemming, waarbij het bouwen van gebouwen niet is toegestaan.

Water (artikel 5)

Het water in het plangebied, waar geen ligplaatsen voor woonarken zijn toegestaan, is als zodanig bestemd. Voor het bouwen van (aanleg)steigers is een specifieke regeling opgenomen.

Water - Permanent wonen (artikel 6)

De regels voor deze bestemming zijn zoveel mogelijk in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan "Woonarken", met dien verstande dat voor dit plan minder relevante onderdelen hieruit zijn weggelaten. Ingevolge de bestemming

"Water-Permanent wonen" zijn de gronden aangewezen voor het wonen op een woonark. In samenhang met het wonen mag tevens een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijf worden uitgeoefend. Door middel van de aanduiding "ligplaats" is aangegeven waar de woonark dient te worden afgemeerd. Per ligplaats is maximaal één woonark toegestaan. De woonark dient volledig binnen de aanduiding 'ligplaats' te liggen.

In de bouwregels zijn de afmetingen opgenomen die de af te meren ark maximaal mag hebben. De maximaal toelaatbare afmetingen mogen niet worden overschreden ten behoeve van uitbreidingen van een woonark in de vorm van aan- uitbouwen of erkers. Deze dienen binnen de maximaal toegestane afmeting te worden gerealiseerd. Er zijn tevens voorwaarden opgenomen met betrekking tot de insteek tot het water. Hierdoor wordt voorkomen dat een woonark relatief ver van de oever wordt afgemeerd.

Bij een ligplaats mogen bepaalde voorzieningen worden opgericht. In elk geval mag een aanlegplaats voor een pleziervaartuig worden gerealiseerd en kunnen loopplanken, steigers, onderhoudsvloten, vlonders, drijvende tuinen en terrassen worden opgericht, echter met een omvang van maximaal 15 m². De aanduiding 'oever' is opgenomen om aan te geven waar ten behoeve van de ark bebouwing op de oever kan worden aangebracht. Per ark is één zelfstandig bijgebouw mogelijk met een oppervlakte van maximaal 30m². Ook kan hier worden geparkeerd.

In de specifieke gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in elk geval tot strijdig gebruik wordt gerekend. Zo wordt expliciet het wonen in bijgebouwen op de oever onder strijdig gebruik gerekend en is het verboden om andere objecten dan een woonark, bijvoorbeeld een gebouw op palen, te realiseren. Onder de specifieke gebruiksregels zijn behalve deze verbodsbepalingen ook de nadere regels opgenomen voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijf.

Tenslotte is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Wonen (artikel 7)

De nieuw op te richten woning en bijbehorende bouwwerken zijn als zodanig bestemd. Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk, maar het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom is voor dergelijke activiteiten een grens gesteld van 30% van het woonoppervlak.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 8)

Omdat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft, is deze dubbelbestemming opgenomen om eventuele archeologische waarden te beschermen.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 9)

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

Algemene bouwregels (artikel 10)

In dit artikel zijn de regels gegeven voor het toepassen van de bouwregels voor ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

In dit artikel 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 (artikel 12)

In dit artikel zijn de gebiedsaanduidingen samen genomen en van een passende regeling voorzien.

Algemene afwijkingsregels (artikel 13)

In dit artikel 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.

Overgangsrecht (artikel 14)

Het overgangsrecht is wettelijk neergelegd in artikel 3.2.1. Bro en als zodanig overgenomen.

Slotregel (artikel 15)

aangegeven voor het gehele plan inclusief de toelichting.