

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 oktober 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 7 grondgebonden woningen (met de mogelijk van kelders), waarvan 1 woning met zwembad en prive-aanleghaven inclusief steigers aan de Kudelstaartseweg 60 te Kudelstaart, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer sectie D nummer 2141 geheel en 1754 en 4319 gedeeltelijk (Z-2016/055626). Deze woningen inclusief voorzieningen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2005'.

1.2 Aard en doel

Van toepassing op de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Uiterweg- Plasoevers 2005'. Binnen dit bestemmingsplan heeft een gedeelte van het betreffende perceel de bestemming 'Jachthaven I', zoals bedoeld in artikel 13, en een gedeelte de bestemming 'Horeca', zoals bedoeld in artikel 18 van het bestemmingsplan. Voor het aan de Kudelstaartseweg gelegen gedeelte is ook nog een dubbelbestemming 'Waterkering' van toepassing (artikel 33).

Het ingediende bouwplan is in strijd met de betreffende bouwvoorschriften (zie paragraaf [2.2](#)). Hoewel er voor het betreffende perceel tevens een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd naar woningen, kan het onderhavige initiatief niet geheel aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid voldoen. Er is dan ook een buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3 Wabo nodig om het bouwplan te kunnen realiseren. Voor toepassing van dit artikel vereist de wet dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke onderbouwing'. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel te motiveren dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. De omgevingsvergunning is van toepassing op het besluitvlak zoals dat is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied



Ligging van het plangebied in zijn omgeving

1.4 Leeswijzer

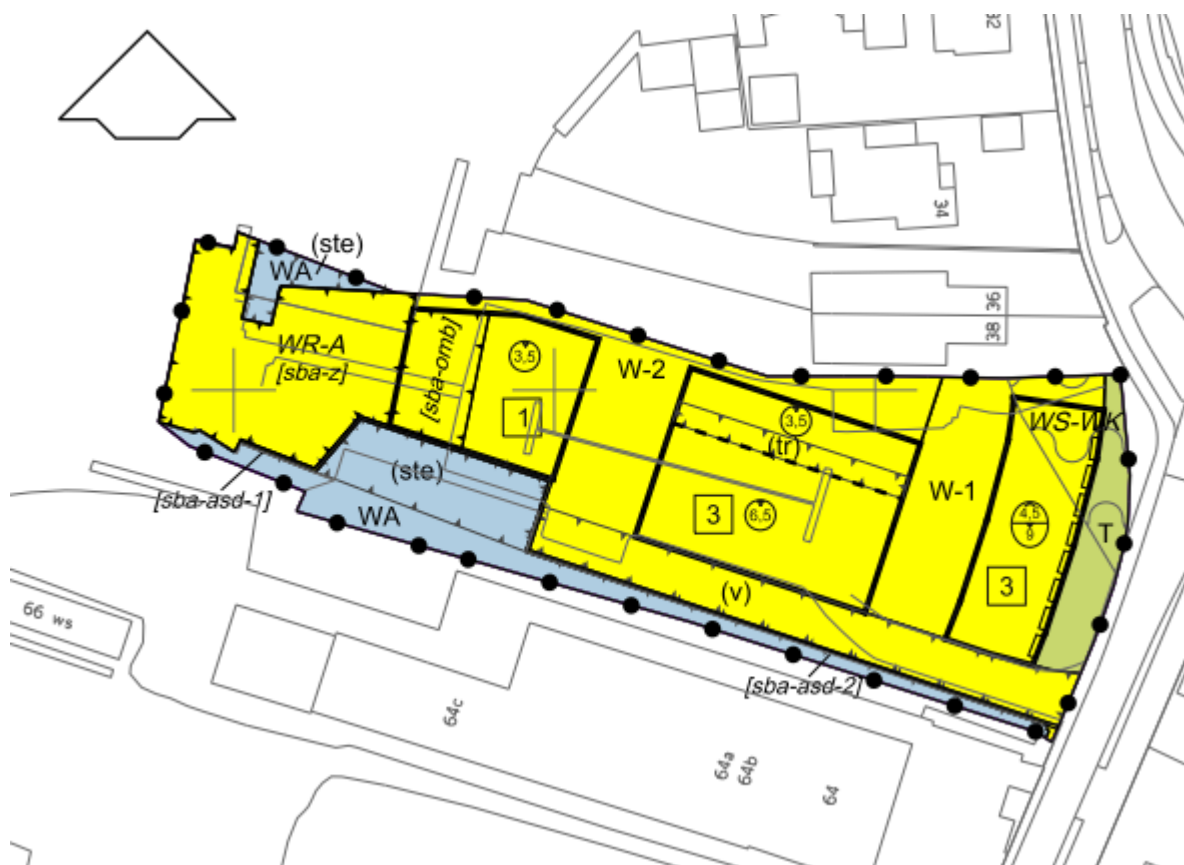
De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de inleiding in dit hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het project. Daarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde situatie in relatie tot de vigerende planologische regeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan toegelicht. Hoofdstuk 6 is het slothoofdstuk en bevat de samenvatting en eindconclusie.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en ontwikkeling

In het plangebied stond een woning. De betreffende opstallen zijn inmiddels gesloopt en de begroeiing is verwijderd. Het initiatief bestaat uit de bouw van 7 grondgebonden woningen (met mogelijk kelders) waarvan 1 met zwembad en een (privé)aanleghaven inclusief steigers op de betreffende percelen.

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft de ontwikkelaar in een vroeg stadium overleg gezocht met omwonenden en hen hierbij betrokken (zie ook paragraaf 5.1). Dit heeft geleid tot onderstaande planverbeelding, waarin de ruimtelijke uitgangspunten voor deze ontwikkeling zijn opgenomen.



De ontwikkeling kan als volgt worden omschreven:

Algemeen:

- Er mogen maximaal 7 grondgebonden woningen worden gebouwd, zoals weergegeven in de hierboven weergegeven bouwvlakken, waarin per bouwvlak tevens het maximaal aantal toegestane woningen is aangegeven;
- De maximale bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven. Dat betekent voor de 3 woningen aan de Kudelstaartseweg een maximale hoogte van 9 m en een maximale goothoogte van 4,5 m, de 3 woningen in het midden een maximale hoogte van 6,5 meter respectievelijk 3,5 m en voor de solitaire woning een maximale bouwhoogte van 3,5 m, die ter plaatse van de specifieke aanduiding 'sba-omb' is een maximale bouwhoogte van 4 m toegestaan;

Ter plaatse van W-1 geldt, dat wordt toegestaan:

- hoofdgebouwen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen of twee - onder één kap woningen;
- het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf in samenhang met het wonen;
- parkeren in de vorm van al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten met dien verstande dat er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd;
- de bij de bestemming behorende tuinen, erven, paden en water, met bijbehorende bouwwerken;
- de voorgevel van gebouwen dient in de op de verbeelding aangegeven gevellijn te worden gebouwd (de stippellijn op de verbeelding aan de zijde van de Kudelstaartseweg).

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ten opzichte van het perceel Kudelstaartseweg 38 een afstand van minimaal 2 m tot de zijdelingse perceelsgrens van voornoemd perceel wordt aangehouden;
- bijgebouwen dienen minimaal 3 m terug te liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- de maximale goot- en nokhoogte voor aan- uit- en bijgebouwen is 3 m respectievelijk 4,5 m;
- de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - I. bij een perceel tot 300 m²: 40 m²;
 - II. bij een perceel van 300 tot 400 m²: 50 m²;
 - III. bij een perceel van 400 m² of meer: 60 m²;

met dien verstande dat het perceel voor niet meer dan 30% mag worden bebouwd.

Voor het bouwwerken van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen;
- erfafscheidingen zijn slechts toegestaan, voor zover zij omgevingsvergunningvrij kunnen worden opgericht.

Ter plaatse van W-2 geldt, dat wordt toegestaan:

- hoofdgebouwen, uitsluitend in de vorm van 3 vrijstaande patio-woningen en één watervilla;
- het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf in samenhang met het wonen;
- parkeren in de vorm van al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten met dien verstande dat er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd;
- dakterrassen, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'terras';
- een ontsluitingsweg met bijbehorende parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'verkeer';
- de bij de bestemming behorende tuinen, erven, paden en water, met bijbehorende bouwwerken.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ten opzichte van het perceel Kudelstaartseweg 38 een afstand van minimaal 2 m tot de zijdelingse perceelsgrens van voornoemd perceel wordt aangehouden;
- per hoofdgebouw mag er uitsluitend één bijgebouw worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 10 m²;
- bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt;

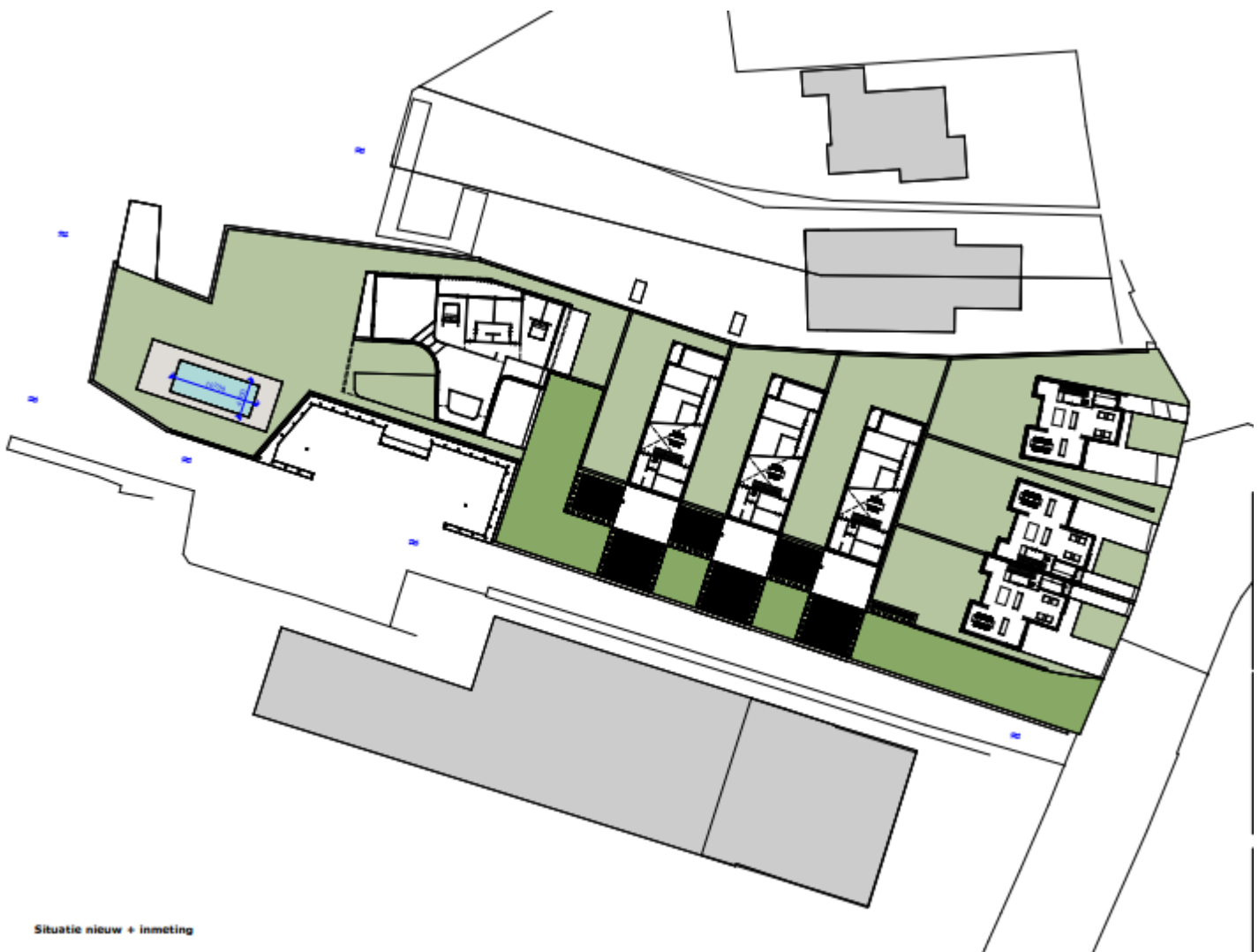
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen;
- erfafscheidingen zijn slechts toegestaan, voor zover zij omgevingsvergunningvrij kunnen worden opgericht.
- In afwijking van het hiervoor bepaalde in geldt;
 - ter plaatse van de bouwaanduiding - afscheiding 1 geldt een maximale bouwhoogte van 2 m voor een erfafscheiding;
 - ter plaatse van de bouwaanduiding - afscheiding 2 geldt een maximale bouwhoogte van 3 m voor een erfafscheiding.

Overigens mag in het gebied met de aanduiding 'sba-z' niet gebouwd worden, met uitzondering van een erfafscheiding ter plaatse van de bouwaanduiding - afscheiding 1 en een zwembad.

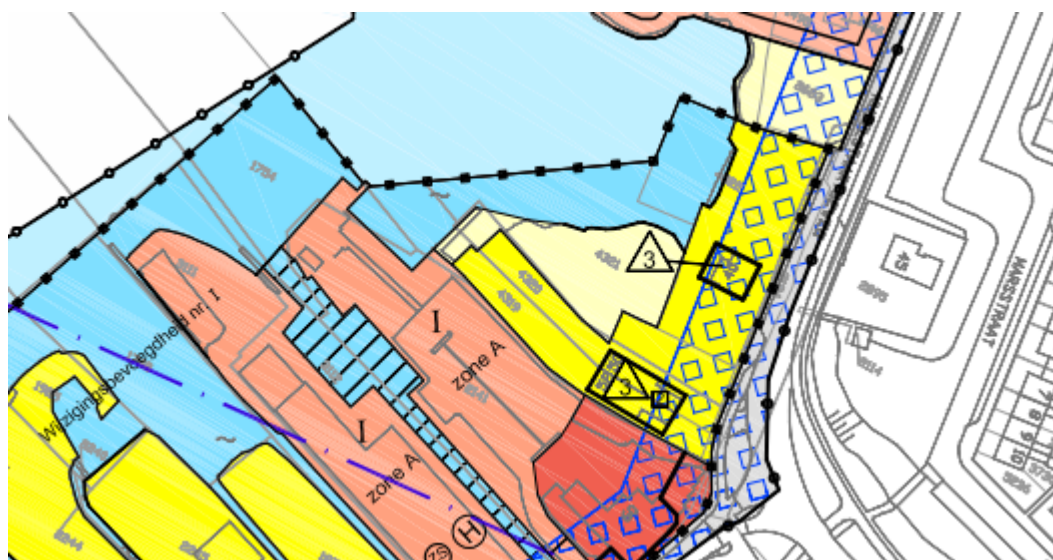
De gronden ter plaatse van de bestemming 'Tuin'(T) blijven in beginsel onbebouwd en zijn bedoeld voor tuinen, water en erfverhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing. Datzelfde geldt voor de gronden met de bestemming 'Water (W)', waarin in beginsel alleen steigers mogen worden gebouwd.

Een en ander heeft geleid tot de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning en de daarbij behorende hieronder weergegeven beoogde verkaveling.



Situatie nieuw + inmeting

Voor de gronden geldt momenteel het bestemmingsplan "Uiterweg-Plasoevers 2005", zoals vastgesteld op 7 december 2006 door de raad van de gemeente en goedgekeurd op 12 juni 2007 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor 'Horeca' (artikel 18), alsmede voor de bestemming 'Jachthaven 1 (artikel 13) (voor een deel) de bestemming 'Waterkering', waarbij artikel 33 van toepassing is. Tevens is er voor de betreffende gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 38 lid 8 van het vigerende bestemmingsplan.



Binnen de geldende bestemmingen zijn geen woningen zoals gewenst mogelijk.
Voor het deel waar de bestemming Waterkering geldt is relevant dat het oprichten van
bouwwerken slechts is toegestaan indien de belangen van de waterkering zich hiertegen
niet verzetten en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Het voorliggende initiatief past noch in de directe bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, noch in de op voorwaarden van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 12 februari 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is op 13 maart 2012 in werking getreden. 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. 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), de Amvb Ruimte. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1. lid 1 Bro) luidt als volgt:

1. *Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen zoals in het onderhavige geval niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (zie ondermeer ABRvS 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4, Weststellingerwerf).

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 7 woningen, waarmee ook hier gelet op Afdelingsjurisprudentie moet worden geoordeeld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op voorgaande voorziet dit initiatief niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid/ Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie heeft op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Op 28 september 2015 is deze gewijzigd. De structuurvisie geeft aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de ontwikkelingsstrategie uitgewerkt in concrete activiteiten met als doel uiteindelijk de visie te realiseren. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

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. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet

ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Op 12 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 1 maart 2017 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke 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 binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a) Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Artikel 2 van deze regels beschrijft waaraan regionale woningbouwafspraken dienen te voldoen. Regionale woningbouwafspraken:

- betreffen de woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering per gemeente (woningbouwmonitor);
- geven op kaart de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) aan;
- worden overeengekomen door de colleges van de gemeenten binnen de regio;
- zijn onderwerp van monitoring;
- kunnen worden bijgesteld als daar aanleiding voor is.

Uitgangspunt is dat de regionale afspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP).

Zoals is gebleken uit paragraaf 3.1 is de onderhavige ontwikkeling van 7 grondgebonden woningen te kleinschalig om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

T.a.v. de PRV is tevens van belang dat er sprake is van een ontwikkeling binnen Unesco-erfgoederen, aangezien het plangebied gelegen is binnen het Stellingengebied van Amsterdam. Artikel 22 van de PRV stelt in dat verband dat er uitsluitend mag worden voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies voorzover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele Waarden van een Nationaal Landschap en werelderfgoed behouden of versterken. Ook mag er niet worden voorzien in een grootschalige stads- of dorpontwikkelingslocatie of ontwikkelingen mogelijk maken die het erfgoed aantasten of doen verdwijnen. Voor de materiele invulling van deze uit de PRV voortvloeiende vereisten is naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verwezen.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen fysieke onderdelen van het samenhangende systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen aanwezig. Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van het terrein waarbij een woning gesloopt is en 7 woningen worden gebouwd. Ook is er geen sprake van een nieuwe dorpsontwikkelingslocatie aangezien er slechts 7 nieuwe woningen worden gebouwd. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de kernkwaliteiten van het erfgoed.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele beleid voor het gebied is neergelegd in de "Gebiedsvisie Aalsmeer Aandacht voor Kwaliteit 2020" (vastgesteld op 26 november 2009). De gebiedsvisie heeft de status van een structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de gebiedsvisie is de Kudelstaartseweg aangewezen als een lintstructuur.

Volgens de gebiedsvisie wordt in de linten vanouds vooral gewoond, vaak in combinatie met een kleinschalig bedrijf aan huis. Het is van belang om het bestaande karakter van deze lintstructuren met kleinschalige bebouwingspatronen te waarborgen. In de linten bestaat een grote mate van diversiteit in bebouwings- en begroeiingsdichtheid. Deze afwisseling in openheid en dichtheid moet worden behouden. Daarnaast is er sprake van een veelzijdigheid aan straatbeelden. Dit beeld wordt verkregen door:

- verschillende soorten van overwegend kleinschalige woonbebouwing met gevarieerde gevelbeelden;
- een verscheidenheid aan bebouwingsrichtingen;
- veelvuldig verspruingen in de rooilijn;
- door onregelmatige en in grootte variërende ruimtes tussen de bebouwing;
- door veel verschillende soorten erfbeplantingen en afscheidingen.

Dit alles levert een karakteristiek en gedifferentieerd beeld op dat bij nieuwe ontwikkelingen als uitgangspunt gehanteerd moet worden. Daarbij dient veralgemeende architectuur met zogenaamde 'cataloguswoningen' als minder passend te worden ervaren.

Vandaar dat wordt ingezet op de lijn dat verdergaande schaalvergroting moet worden voorkomen (tenzij er sprake is van specifieke plaatsgebondenheid) en dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bij nieuwe initiatieven (nieuwbouw of uitbreiding) vormen de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormig karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren en de doorzichten naar het achterliggende polderlandschap hierbij belangrijke elementen in het afwegingskader.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020. De locatie Kudelstaartseweg 60 is gelegen in een gebied dat op de gebiedsvisiekaart is aangewezen als "Wonen". In de gebiedsvisie is verder aangegeven dat een aantal gebieden zich vanwege de ligging en hun unieke kwaliteiten lenen voor een combinatie van wonen met water en groen (zoals de Westeinderplassen).

3.3.2 Nota Lintenbeleid

Op 22 december 2011 heeft de gemeente Aalsmeer de notitie 'Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten van de gemeente Aalsmeer' vastgesteld. Op 31 oktober 2013 is een eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten" vastgesteld. 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.

In het lintenbeleid wordt gesteld 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.

Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid diverse ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd. Naast algemeen geformuleerde uitgangspunten zijn voor de in het plangebied gelegen linten specifieke uitgangspunten opgenomen.

De Kudelstaarteweg/Stommeerweg volgt de oevers van de Westeinderplassen. Vrouwentroost vormde een van de buurtschappen van Aalsmeer en hier is een intensivering van de bebouwing aan beide zijden van de Kudelstaartseweg waarneembaar. Vroeger stond hier een school, een uitspanning en een kerk. Deze gebouwen zijn allemaal verdwenen. De Kudelstaartseweg/Stommeerweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en over een groot deel van de oever is geen bebouwing aanwezig. De Kudelstaartseweg/Stommeerweg biedt voor een deel het uitzicht op de Westeinderplassen, dat als zeer waardevol wordt ervaren. De Kudelstaartseweg grenst aan gebieden met uiteenlopende kenmerken en bebouwingstypologieën, zoals Stommeer, Hornmeer en Legmeer. Ook het Fort Kudelstaart, als onderdeel van de stelling van Amsterdam, neemt binnen deze route een belangrijke plaats in.

Specifieke kenmerken

- doorgaande weg met belangrijke verkeersfunctie;
- diversiteit in belevingswaarde (open waterfront, watertoren, surfeiland, fort Kudelstaart, kerk);
- diversiteit in woonbebouwing, vrijstaand 2^e kap, rij-woningen, groot, klein;
- Kudelstaartseweg nabij het fort vrij van lintbebouwing direct aan de weg (valt binnen de stelling van Amsterdam);
- intensief en minder intensief bebouwde zones;
- waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen Westeinderplassen.

Het toetsingskader uit het lintenbeleid luidt, voor zover hier relevant, als volgt:

Algemeen, ruimtelijk:

- kavelbreedte

Uitgangspunt is dat het bouwen van een vrijstaande woning alleen mogelijk is bij een kavelbreedte van minimaal 25 meter (gemeten ter hoogte van de voorgevelrooilijn) en een dubbel woonhuis bij een kavelbreedte van minimaal 40 meter (gemeten ter hoogte van de voorgevelrooilijn).

Bij percelen breder dan 30 meter is het mogelijk een woning te bouwen met een grotere frontbreedte tot maximaal 15 meter. Voor eventuele afwijkingen t.o.v. deze kavelbreedtes, zie "specifiek toetsingskader".

- rooilijn

In z'n algemeenheid geldt dat de voorgevelrooilijn afwisselend moet zijn. Daarmee wordt verwezen naar de historische groei van het lint. Het bevestigt dat het lint in de loop van de tijd is ontstaan (organisch gegroeid lint). De verspringingen zijn toegestaan binnen een bandbreedte van minimaal 1 meter en maximaal 5 meter, ten opzichte van de voorgevels van de aangrenzende woningen. Hiervan kan worden afgeweken indien

milieutechnische aspecten (waaronder geluidhinder) een grotere afstand vereisen. Als vuistregel geldt dat een afstandsverdubbeling tot de weg een geluidsreductie van ca. 3 dB oplevert.

▣ bebouwingsrichting

Indien de verkavelingsrichting haaks op de weg (ontginningsas) is gesitueerd dient de voorgevel evenwijdig aan de weg te zijn gelegen. Indien de verkavelingsrichting niet haaks op de weg is gelegen dient de voorgevel haaks op de verkavelingsrichting te zijn gelegen (gerende bebouwingsstructuur).

▣ afmetingen

Het wensbeeld is dat smal en diep wordt gebouwd. Daarmee wordt de relatie met het achterliggend terrein versterkt en blijft de open bebouwingsstructuur van het lint behouden. Door een bouwinitiatief de mogelijkheid te geven in de diepte te bouwen, is het mogelijk voldoende woonoppervlak te creëren. Hierbij worden de volgende afmetingen gehanteerd:

- ▣ Maximale bebouwingsbreedte voor vrijstaande woningen (incl. aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen) 12 meter;
- ▣ Maximale bebouwingsbreedte voor 2¹ kapwoning (incl. aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen) 10 meter per woning;
- ▣ De bouwdiepte op de begane grond mag niet meer bedragen dan 18 meter. De bouwdiepte van de hierboven gelegen verdiepingen (hoofdgebouw) mag niet meer bedragen dan 15 meter. De bouwhoogte van een aanbouw mag maximaal 0,30 meter boven de verdiepingvloer van het hoofdgebouw, tot een maximaal van 4 meter bedragen. Een aanbouw mag uitsluitend achter het hoofdgebouw worden gesitueerd.
- ▣ Maximale goothoogte 4,5 meter;
- ▣ Maximale bouwhoogte 9 meter.
- ▣ Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter, dit geldt voor zowel het hoofdgebouw, aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- ▣ Oppervlakte bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 - bij een perceel tot 300 m²: 40 m²;
 - bij een perceel van 300 tot 400 m²: 50 m²;
 - bij een perceel van 400 m² of meer: 60 m², met dien verstande dat het totale oppervlak van het erf voor niet meer dan 30% mag worden bebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan van 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter. Oppervlakte bestaande erfbebouwing wordt in mindering gebracht voor eventuele aanvullende erfbebouwing.

▣ voortuinzone

In de voortuinzone is geen erfbebouwing (waaronder carports) toegestaan (versterken groene uitstraling).

Algemeen, architectonisch:

- differentiatie

Er wordt een gedifferentieerd en afwisselend beeld nagestreefd. Dit houdt in dat twee of meer identieke woningen naast elkaar niet gewenst zijn (m.u.v. 2¹kap woningen) en niet bijdragen aan het afwisselend beeld dat juist zo kenmerkend is voor de linten.

- cataloguswoningen

Veralgemeende architectuur wordt als minder passend beschouwd. Dit houdt niet in dat cataloguswoningen per definitie niet mogelijk zijn, wel dat aan de architectonisch uitwerking hoge eisen worden gesteld.

- dakbeeindigingen

Als dakvorm van het hoofdgebouw is enkel een zadeldak, schilddak al dan niet voorzien van een wolfseinde, of een mansardekap toegestaan. Een platdak, of een lessenaarsdak voor het hoofdgebouw is niet toegestaan.

□ materialisering

Het hoofdmateriaal van de gesloten delen van de verschillende gevels is baksteen of pleisterwerk.

• Welstand

Voor de overige aspecten zijn de gebiedsgerichte criteria van de "Welstandsnota Aalsmeer" van toepassing.

• Specifiek toetsingskader

Specifiek voor de Kudelstaartseweg is in het lintenbeleid het volgende toetsingskader opgenomen.

Kavelbreedte

Van de in het "Algemeen toetsingskader" genoemde kavelbreedte van 25 meter voor een vrijstaande woning en 40 meter voor een dubbel woonhuis kan alleen worden afgeweken, indien de stedenbouwkundige situatie daarvoor aanleiding geeft.

Hiervoor gelden verder de volgende voorwaarden:

- a. De kavelbreedte voor een vrijstaande woning, ter hoogte van de voorgevelrooilijn, dient tenminste 18 meter te bedragen, de kavelbreedte voor een dubbel woonhuis, ter hoogte van de voorgevelrooilijn tenminste 26 meter;
- b. De frontbreedte van het hoofdgebouw incl. aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de kavelbreedte;
- c. De kavel met afwijkende kavelbreedte dient onderdeel uit te maken van een reeks van kavels met diezelfde afwijkende kavelbreedte, doel is dat de nieuw te bouwen woning(en) zich voegt in de bebouwingsritmiek van het bestaande lint, dan wel het deel van het bestaand lint.

Herbouw

Bij herbouw van een woning die niet voldoet aan de in dit beleid genoemde criteria, dient de nieuw te bouwen woning wel in overeenstemming met dit beleid gebouwd te worden, (met uitzondering van een calamiteit).

Ruimtelijk

- Ten aanzien van de bouwhoogte van woningen gelegen aan de plaszijde van de Kudelstaartseweg en de plaszijde van de Stommeerweg zijn hier woningen toegestaan bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap, goothoogte maximaal 6 meter, nokhoogte maximaal 12 meter;
- Aan de noordzijde (landzijde) mag vrijstaande erfbouw tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- Bij de als "monument" aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt;
- Versterken visuele relatie met de Westeinderplassen.

Architectonisch

- Bij deze woningen zijn, uitsluitend aan de plaszijde, meer vrijheden ten aanzien van de dakbeëindiging, materiaalgebruik en kleurstelling mogelijk;
- Woningen aan de plaszijde mogen een minder ingetogen karakter hebben;
- Aan de architectonische uitstraling van woningen aan de plaszijde worden hoge eisen gesteld.

Conclusie

De Kudelstaartseweg is één van de wegen in Aalsmeer waarvoor het lintenbeleid van toepassing is. Het lintenbeleid (1e herziening) is op 31 oktober 2013 door de Raad

vastgesteld. In dit lintenbeleid zijn stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgenomen waaraan nieuwe woningen moeten voldoen. Een deel van het plangebied grenst aan de Kudelstaartseweg en betreft een blokje 2¹ kapwoningen en een vrijstaande woning. Het onderhavige initiatief voldoet aan de uitgangspunten van het lintenbeleid.

3.3.3 Aalsmeers Verkeers- en vervoersplan

Op 25 januari 2007 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de 'kadernota verkeer en vervoer' vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan (AVVP). Het AVVP 'Leefbaar en bereikbaar' (GoudappelCoffeng, oktober 2009) heeft als doel 'het verkrijgen van een evenwichtig infrastructureel netwerk van Aalsmeer, waardoor functies in Aalsmeer middels verschillende modaliteiten goed bereikbaar zijn, de inrichting van het netwerk veilig is en dat overlast veroorzaakt door verkeer in Aalsmeer wordt beperkt. Het AVVP is op 3 december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

De ontwikkeling van de verkeersstructuur vindt plaats binnen de kaders van de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Concreet is dit vertaald in drie doelstellingen: het verbeteren van de regionale en lokale bereikbaarheid met alle vervoerswijzen, het zorgen voor een verkeersveilige leefomgeving en het zorgen voor een leefbaar verblijfsklimaat. Voor de aan het plan gelegen Kudelstaartseweg is in het AVVP geen specifieke maatregel opgenomen.

3.3.4 Woonvisie Aalsmeer

Op 14 juli 2011 is de woonvisie voor de gemeente Aalsmeer vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie kan worden gezien als uitwerking van de in 2009 vastgestelde Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 en geeft de visie van de gemeente weer op het gebied van wonen. In de Gebiedsvisie is de aandacht verlegd van kwantiteit naar kwaliteit. Daarbij zijn een aantal speerpunten van het beleid vastgesteld:

- inspelen op woonwensen;
- blijvende zorg voor betaalbaarheid;
- meer kansen voor jongeren;
- een zorgzame gemeente;
- van kwantiteit naar kwaliteit.

In de actualisatie van de Woonvisie Aalsmeer 2012-2020 is het uitgangspunt opgenomen, dat specifieke bouwlocaties om specifieke bouwprogramma's vragen, zodat er in beginsel vanuit de kansen van een gebied geredeneerd zeer uiteenlopende specifieke programma's denkbaar zijn. Variatie tussen bouwlocaties wordt noodzakelijk geacht. Doelstelling voor bouwlocaties in de linten is om kleinschalig te bouwen en in te zetten op een grotere variatie naar prijs en type. Onderhavig initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Woonvisie. De kleinschaligheid van het project en de hoogwaardige woningen sluiten aan bij het streven van de Woonvisie naar kwaliteit en een dorpse sfeer.

3.3.5 Economisch beleid

In 2008 heeft de Kamer van Koophandel Amsterdam op verzoek van de Ondernemersvereniging Aalsmeer de Handreiking Economische Visie Aalsmeer opgesteld.

In navolging van dit initiatief heeft het College een zogenaamde oplegnotitie vastgesteld. Hierin is geoordeeld dat het gestelde in de Handreiking als economisch beleid voor de gemeente Aalsmeer kan worden overgenomen. De oplegnotitie verwoordt aldus het gemeentelijke economische beleid en de Handreiking geeft hieraan de inhoudelijke onderbouwing. De detailhandelstructuurvisie (juni 2008) en de Visie Recreatie en toerisme (juni 2008) vormen bijlagen bij de Handreiking en oplegnotitie.

In de oplegnotitie wordt gesteld dat er een sterke economische worteling in de lokale gemeenschap is. De lokale economie levert een belangrijke bijdrage aan het welzijn van de inwoners van Aalsmeer. De onderhavige ontwikkeling raakt niet aan de doelstellingen van het economische beleid.

3.3.6 Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016

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

De aanleiding voor deze Nota Parkeernormen Aalsmeer is als volgt:

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

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

Voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars is met deze nota duidelijk welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag. Bovendien bevat de nota duidelijke toepassingsregels om uit te leggen hoe de parkeernormen gehanteerd moeten worden. Hierdoor wordt er geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat mogelijk verwachte parkeerproblemen vanaf het begin van het planproces worden voorkomen. Voor dit initiatief is van belang dat er wordt voldaan aan het in de Nota Parkeernormen opgenomen vereiste van parkeren op eigen terrein en het gegeven dat er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Nota Parkeernormen.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Wet bodembescherming

Het bodembeleid is gebaseerd op een balans tussen maatschappelijke dynamiek en gezondheidsrisico's. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico voor de gebruiker mag vormen. Is dat wel het geval, dan spreken wij van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Deze gevallen moeten op korte termijn worden gesaneerd of het gebruik en/of de functie moet worden gewijzigd zodat de verontreiniging geen risico vormt.

De bodemkwaliteit kan ook een acceptabel risico vormen. We spreken dan van een ernstig geval en een potentieel risico. Een ernstig geval met potentiële risico's hoeft niet gesaneerd te worden, omdat het opheffen van potentiële risico's niet kosteneffectief is. Het loont wel te saneren wanneer er toch al grondwerk plaatsvindt. Daarom is het verboden om in ernstig verontreinigde grond te werken zonder saneringsdoel. De saneringshandeling dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag (de Provincie Noord-Holland).

Procedures en normen voor onderzoek en sanering van de bodem zijn nader uitgewerkt in de Circulaire bodemsanering 2012. De norm voor een ernstig geval is de interventiewaarde; de norm voor spoedeisendheid is het saneringscriterium.

Bij handelingen en activiteiten op of in de grond dient een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 te worden uitgevoerd om na te gaan of de bodem op een locatie mogelijk verdacht is. Een locatie is verdacht als er aanwijzingen zijn dat er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (puntbronnen) of als er sprake is van achtergrondconcentraties die hoger zijn dan het bodemgebruik toestaat. Bij puntbronnen kan gedacht worden aan (voormalige) bedrijfsactiviteiten, ondergrondse brandstoftanks en sloop van asbesthoudende bouwwerken. Verhoogde achtergrondconcentraties worden in Amstelveen aangetroffen in het "bovenland", het niet verveende landschap. De ontgravingskaart (zie hierna) wordt bij ruimtelijke onderbouwingen voor bestemmingsplannen en bij aanvragen voor omgevingsvergunningen geaccepteerd als bewijsmiddel ten aanzien van achtergrondconcentraties.

Is de locatie verdacht, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd en zonodig een nader onderzoek conform NTA 5755 om vast te stellen of er sprake is van een ernstig geval en of er sprake is van een verontreiniging die met spoed gesaneerd dient te worden.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt onder andere regels voor grondverzet voor grond die geen risico's vormt voor de gebruiker. In de Regeling bodemkwaliteit zijn richtwaarden (kwaliteitsklassen) opgenomen voor verschillende gebruiksfuncties, die zijn gerelateerd aan bodemgebruik. Doel van de regels is om de bodemkwaliteit en bodemfunctie via grondverzet met elkaar in overeenstemming te brengen. Hulpmiddel hiervoor zijn de bodemkwaliteitskaarten zoals die zijn opgenomen in de regionale Nota bodembeheer. De bodemfunctiekaart is verdeeld in zones waarvan het huidige en toekomstige gebruik is weergegeven. De bodemfuncties zijn "Industrie", "Wonen" en "Overig". De bodemfuncties bepalen de toepasbaarheid van grond, omdat de functie is gekoppeld aan een kwaliteitsklasse.

De ontgravingskaart geeft de aanwezige bodemkwaliteit aan via zones van bodemkwaliteitsklassen "Industrie", "Wonen" en "Overig". Amstelveen hanteert gebiedsspecifiek beleid, waarin naast de maximale waarden uit het generieke beleid de lokale maximale waarden "Wonen (gebiedsspecifiek)" en "Landbouw/natuur (gebiedsspecifiek)" gedefinieerd zijn.

De toepassingskaart geeft aan welke bodemkwaliteitsklasse toe te passen grond moet voldoen. Grond die voldoet aan de achtergrondwaarde is altijd toepasbaar. Grond verontreinigd tot boven de (lokale) maximale waarde is niet toepasbaar in de desbetreffende zone en moet elders worden toegepast of verwerkt. De overige grond moet bij toepassing voldoen aan de (lokale) maximale waarde en aan de bodemfunctie van de toepassingslocatie.

Provinciale milieuverordening

Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. In de praktijk betekent dit dat alleen grond mag worden toegepast die voldoet aan de bodemchemische normen en die bodemfysisch vergelijkbaar is met de in het toepassingsgebied voorkomende grondsoort.

De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de (toekomstige) functie en mag in principe niet verslechteren door grondverzet.

Relevantie plangebied

In het verleden (in 2006) is op de betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2, Wareco, bodemonderzoek Kudelstaartseweg 60). Uit dit onderzoek is gebleken dat in de grond op de locatie over het algemeen lichte verontreinigingen met metalen en PAK zijn aangetroffen. Op een boorlocatie is een matige verontreiniging met PAK aangetroffen. De aangetroffen deeltjes zijn zeer waarschijnlijk gerelateerd aan puindeeltjes die plaatselijk in de bodem zijn aangetroffen. Asbest is niet aangetroffen en een aanvullend asbestonderzoek werd niet noodzakelijk geacht. Naar aanleiding van dit verkennende bodemonderzoek is er nog een aanvullend bodemonderzoek verricht (zie bijlage 3, Wareco, aanvullend bodemonderzoek PAK-verontreiniging Kudelstaartseweg 60 te Aalsmeer). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK's. Er bestaat geen saneringsnoodzaak.

Mede gelet op de ouderdom van het verrichte onderzoek en het gegeven dat het restaurant dat voorheen op deze plek stond inmiddels is gesloopt is heeft initiatiefnemer nog een verkennend (zie bijlage 4) en aanvullend onderzoek (zie bijlage 5) op de projectlocatie verricht. Conclusie uit dit (samenvattende) rapport (zie bijlage 6, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Kudelstaartseweg 60, projectnummer 25.16.00208.2, SGS Search) luidt als volgt.

Verkennend onderzoek januari 2017

De sterk slakhoudende bodemlaag van 0,08 tot 1,0 m-mv is sterk verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met kobalt en minerale olie. In het algemeen is het terrein zowel de boven- als ondergrond licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen.

In de indicatieve monsters van de puinlaag en de puinhoudende bodem is analytisch geen asbest aangetroffen. Op basis van de resultaten is in januari 2017 geadviseerd om een nader bodemonderzoek conform NTA5755 uit te voeren om de omvang van de verontreiniging met PAK vast te stellen. Daarnaast is geadviseerd om een nader onderzoek asbest in grond conform NEN5707 uit te voeren om vast te stellen of de puinhoudende bodem asbest bevat. Beide onderzoeken zijn reeds uitgevoerd. Voor de resultaten wordt verwezen naar de volgende rapportages:

- Nader bodemonderzoek (SGS Search, kenmerk: 25.16.00208.2 d.d.: 07-03-2017, opgenomen als bijlage 5).
- Nader onderzoek asbest in grond (SGS Search, kenmerk: 25.16.00208.2 d.d.: 22-06-2017, opgenomen als bijlage 7).

Aanvullend bodemonderzoek juni 2017

Aangezien in januari een gedeelte van het terrein niet bereikbaar was voor onderzoek is ter plaatse in juni een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de bovengrond hoofdzakelijk licht verontreinigd is met koper, zink, cadmium, kwik, lood, kobalt en PAK. Plaatselijk is de bovengrond matig verontreinigd met nikkel, koper, zink en lood.

De ondergrond is heterogeen matig tot sterk verontreinigd met nikkel, koper en/of zink en licht verontreinigd met kobalt, molybdeen, cadmium, kwik en PAK. De aangetroffen verontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan bijmengingen met ijzer, rubber en puin in de bodem.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese "onverdachte locatie" onjuist is. De resultaten van de analyses wijzen op de mogelijke aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging met nikkel, koper en zink. Om inzicht te krijgen in de omvang van de verontreiniging dient een nader onderzoek conform NTA 5755 uitgevoerd te worden.

Met het nader onderzoek wordt inzicht verkregen in de omvang van de verontreiniging. Indien er sprake is van > 25 m³ verontreinigde grond is er sprake van een saneringsplicht volgens de wet Bodembescherming. De urgentie van de sanering (bepaald door de Provincie) wordt bepaald door de risico's. Het risico van de verontreiniging wordt bepaald door de humane risico's, ecologische risico's en het verspreidingsrisico.

Tevens is er zoals hierboven is weergegeven een nader onderzoek asbest uitgevoerd, zie bijlage 7, SGS Search d.d. 22 juli 2017 met kenmerk 25.16.00208.2. Uit dit nadere onderzoek blijkt er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de bouwblokken. Wel is er een redelijk vermoeden dat zich een ernstig geval van bodemverontreiniging bevindt t.p.v. de buitenruimte tussen woning en water, waar geen bouw is voorzien. De verontreiniging bevindt zich in de actuele contactzone, zodat zonder maatregelen geen woongebruik mogelijk is.

Uit het voorgaande en de onderzoeken blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde woonfunctie. Wel zal er gesaneerd moeten worden. De kosten van deze sanering worden gedragen door de initiatiefnemer, die voor eigen rekening en risico ontwikkelt. Voor het aspect bodem is daarmee de uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond.

4.2 Water

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

Relevantie plangebied

Ten behoeve van het initiatief heeft de ontwikkelaar overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. Uit dit overleg, dat is opgenomen als bijlage 7 blijkt:

- Er is geen toename van verhard oppervlak en er wordt extra water gegraven. Rijnland kan instemmen met het graven van dit extra water.
- Eén van de woningen is geprojecteerd in de beschermingszone van de waterkering. Het bouwen van een woning is vergunningplichtig en moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. De betreffende woning kan aan deze voorwaarden voldoen. Er is daarom geen bezwaar van Rijnland.
- Tot slot heeft Rijnland gewaarschuwd voor mogelijk hoge waterstanden bij een bepaalde windkracht en -richting. Omdat de woning in boezemgebied staat kan Rijnland hier geen eisen aan stellen, maar alleen informeren.

Het project is gelet op voorgaande uitvoerbaar ten aanzien van het aspect water.

4.3 Geluid

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

In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. Voor het onderhavige initiatief is het volgende relevant.

Wegverkeer

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

Luchtverkeer

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

Relevantie plangebied

Door Westerveld Advies een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van het bouwplan aan de Kudelstaartseweg 60 te Aalsmeer, akoestisch onderzoek V1, Bouwplan Kudelstaartseweg 60, kenmerk 1433 GK - 60 WO 003-18-04-16 V1, zie bijlage 9.

Het bouwplan ligt naast Zeilschool Aalsmeer, de aanverwante activiteiten (zeillessen) vinden hoofdzakelijk plaats op de Westeinderplassen. Deze activiteiten vinden derhalve buiten het terrein van de inrichting plaats en zijn bovendien akoestisch gezien verwaarloosbaar. Aangezien het parkeerterrein voor de zeilschool op 150 meter bij het surfstrand ligt kan gesteld worden dat ook de verkeersbewegingen buiten beschouwing gelaten kunnen worden. Naast het geven van zeillessen biedt Zeilschool Aalsmeer verschillende mogelijkheden voor groepsactiviteiten aan, het betreft hier bijvoorbeeld:

- de organisatie van feesten en partijen;
- bedrijfsevenementen;

- kinderpartijtjes.

Bovengenoemde activiteiten vinden plaats in de horeca-ruimte van Zeilschool Aalsmeer en het voorliggende haventerras. Uit het onderzoek blijkt dat er aan de normstelling van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

Daarnaast ligt het bouwplan ligt binnen de zones van de gezoneerde wegen: Kudelstaartseweg en Bachlaan, er dient derhalve getoetst te worden of voldaan wordt aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit de resultaten blijkt dat alleen de geluidbelasting ten gevolge van de Kudelstaartseweg met 50 dB voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zorgt. De maximale waarde waarvoor ontheffing aangevraagd kan worden bedraagt 63 dB en wordt niet overschreden.

Maatregelen aan de wegen om de geluidbelasting verder te verlagen worden niet kansrijk geacht om redenen van beheer en onderhoud. Maatregelen als geluidschermen zijn om stedenbouwkundige en verkeerskundige redenen niet wenselijk

Voor het bouwplan moet derhalve door het college een hogere waarde vastgelegd worden, hetgeen impliceert dat de cumulatieve geluidbelasting dient te worden vastgesteld. Hierbij zal ook het luchtvaartgeluid moeten worden beschouwd, aangezien het bouwplan binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2014) ligt. Het bouwplan heeft een geluidsbelasting van 51 dB (Lden) vanwege het luchtvaartlawaai Schiphol. De cumulatieve geluidbelasting van alle wegen tezamen bedraagt 55 à 56 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder), het bouwplan heeft een geluidsbelasting van 51 dB (Lden) vanwege het luchtvaartlawaai Schiphol en 38 dB vanwege de Zeilschool. De totale gecumuleerde geluidbelasting bedraagt daarmee 59 à 60 dB, hetgeen impliceert dat er extra eisen gesteld worden aan de geluidwering van de gevels van de betreffende woningen van het bouwplan. Deze worden geborgd in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder is opgenomen als bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het aspect geluid vormt gelet op voorgaande geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Grenswaarden

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

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO₂) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m³;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM_{2,5}, deeltjes nog kleiner dan PM₁₀, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³. Met name NO₂ en PM₁₀ zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.

In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Relevantie plangebied

In 2008 is onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd voor de gehele gemeente Aalsmeer. In dat onderzoek is indertijd niet gebleken dat er binnen de gemeente sprake is van een overschrijding van normen. Het onderzoek is inmiddels niet meer actueel maar er kan op basis van het onderzoek wel worden gesteld dat er op voorhand geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten zijn.

De ontwikkeling is ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangewezen als een categorie die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als NIBM-categorie is aangewezen een woningbouwontwikkeling van maximaal 1500- woningen met één ontsluitingsweg. Met dit project worden 7 woningen mogelijk gemaakt, een nader luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit staat daarmee de uitvoering van het initiatief niet in de weg.

4.5 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij

onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

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

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

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

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

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. De verwachting is dat in 2013 de circulaire opgevolgd zal worden door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Relevantie plangebied

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation, een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig. Het aspect externe veiligheid staat aan de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.6 Ecologie

Op 1 april 2002 respectievelijk 25 mei 1998 zijn de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Doel van deze wetten is de bescherming van de dier- en plantensoorten en hun leefgebieden in Nederland. Tegelijkertijd vormen deze wetten de implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn en Verdrag van Bern).

De Flora- en faunawet kende een verbod op het aantasten of verstoren van zowel extra beschermde als overige soorten, alsmede het aantasten of verstoren van de nesten,

holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen, behoudens verlening van ontheffing door de minister van EZ. Beschermde soorten zijn onder meer alle amfibieën, reptielen, vleermuizen en vrijwel alle vogels.

Relevantie plangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan Ecologie, Kudelstaartseweg 60 te Aalsmeer uitgevoerd (zie bijlage 11, Els & Linde, versie 11 juli 2016). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen nader onderzoek nodig is. Er was geen ontheffing van de Flora- en Faunawet, of een verklaring van geen bedenkingen nodig. Er moest wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Dat betekent dat er buiten de broedtijd moet worden gestart. Deze loopt - globaal - van half maart tot medio augustus.

Het oorspronkelijke onderzoek is uitgevoerd in 2016, door een wetswijziging per 1 januari 2017 is de status van enkele soorten gewijzigd. Belangrijkste verschil is dat in Noord-Holland nu alle marters beschermd zijn. De boommarter, das en steenmarter genieten een landelijke bescherming, de wezel, hermelijn en bunzing zijn aanvullend in Noord-Holland beschermd. Aangezien in 2016 niet is gelet op potentiële aanwezigheid van de kleine marters binnen het plangebied is op 17 februari 2017 een extra veldbezoek uitgevoerd en gecontroleerd of marters, de hermelijn (*Mustela erminea*) of wezel (*Mustela nivalis*) aanwezig kunnen zijn op de planlocatie. De aanwezigheid van de bunzing was gezien de aard van het gebied en de omgeving - broekbos - op voorhand uit te sluiten. De resultaten hiervan zijn opgenomen in zie bijlage 12, Els en Linde, oriënterend onderzoek marters.

Gezocht is naar sporen waaruit zou blijken dat deze soorten aanwezig zijn binnen de planlocatie. Er zijn geen sporen of andere aanwijzingen gevonden waar uit blijkt dat wezel en hermelijn aanwezig zijn binnen de planlocatie. Daarnaast is beoordeeld of het habitat voor de marters aanwezig is en of de dieren in de omgeving kunnen voorkomen. Het habitat is nog fragmentarisch aanwezig, en ontbreekt volledig in de omgeving. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek kan de aanwezigheid van wezel en hermelijn worden uitgesloten. Een belangrijk deel van het broekbos is al gekapt in 2016. De ernstige verstoring zal eventueel aanwezige marters hebben verjaagd.

In de directe omgeving zijn geen waarnemingen van wezel of hermelijn bekend. Echter gerealiseerd moet zich worden dat de waarnemingen van deze marters overwegend zichtwaarnemingen zijn, er is geen gericht onderzoek naar deze soorten bekend. Aan de noordkant van het terrein is een hol aangetroffen van de muskusrat (*Ondatra zibethicus*). De muskusrat is een exoot en is op geen enkele manier beschermd in Nederland.

Gelet op voorgaande is het initiatief t.a.v. het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.7 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt, te weten: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Verder wordt het verrichten van opgravingen aan de markt overgelaten.

Door de wet heeft de gemeente een nieuwe wettelijke taak gekregen: bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond

aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied. De aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten moet zelf de kosten dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, uitgaande van het principe 'De verstoorder betaalt'. De aanvrager heeft recht op nadeelcompensatie van de gemeente wanneer de kosten onredelijk hoog zijn.

Het principe dat de veroorzaker betaalt geldt uitsluitend wanneer de wet uitdrukkelijk bepaalt dat er een archeologisch voorschrift aan de vergunning kan worden verbonden.

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

De provincie of het rijk kunnen in plaats van de gemeente bevoegd zijn om beslissingen te nemen over terreinen met archeologische resten. Het gaat daarbij om vergunningen voor ontgroningen en om vergunningen inzake beschermde archeologische monumenten die voorkomen op de monumentenlijst van het rijk. Aan deze vergunningen kunnen dezelfde archeologische voorschriften worden verbonden.

Het rijk is ook het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen. Vondsten met archeologische waarde dienen te worden aangegeven bij het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland.

Relevantie plangebied

Conform de beleidsnota archeologie van de gemeente Aalsmeer is archeologisch onderzoek in het plangebied noodzakelijk bij plannen die groter zijn dan 50 m² en dieper reiken dan 40 cm. De geplande werkzaamheden in het plangebied zullen deze vrijstellingsgrenzen zeker overschrijden.

In opdracht van initiatiefnemer heeft IDDS Archeologie in juli 2016 een archeologisch bureauonderzoek en in januari 2017 een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Kudelstaartseweg 60 in Aalsmeer, gemeente Aalsmeer (zie bijlage 13, IDDS- archeologie, rapport 1904). De aanleiding van het onderzoek is de geplande herinrichting van het terrein, bestaande uit de realisatie van woonhuizen en het graven van watergangen. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen aan een weg die waarschijnlijk al sinds de 13e eeuw bestaat. Aan deze weg hebben huizen gestaan, waaronder in het plangebied. Het terrein heeft altijd droog gelegen sinds de ontginning van het veengebied. Het plangebied is niet ontgraven, zoals de omgeving, waardoor het veenpakket nog volledig aanwezig is in de ondergrond.

Op basis hiervan kunnen in het plangebied twee archeologische niveaus voorkomen. Op het niveau van de afzettingen van Wormer worden geen archeologische resten verwacht: het landschap was ten tijde van deze afzettingen te dynamisch voor bewoning (vergelijkbaar met de huidige Waddenzee). Het diepste niveau betreft dan dus de top van het natuurlijke veen. Dit niveau wordt verwacht onder de opgebrachte pakketten, op ongeveer een tot anderhalve meter onder het maaiveld. De resten uit dit niveau kunnen dateren uit de Bronstijd tot de Late Middeleeuwen en zullen naar verwachting behoren tot resten van nederzettingen, huisplaatsen of landbewerking en bestaan uit houten structuren, ploeg- en graafsporen, aardewerk of losse vondsten. Omdat het veen nog niet was ontgonnen, was het tot in de Late Middeleeuwen geen gunstige locatie voor bewoning of landgebruik, waardoor er een lage verwachting geldt voor deze periodes. Uit

de Late Middeleeuwen kunnen resten van ontginningsboerderijen worden aangetroffen. Gezien de ligging van het plangebied op het kruispunt van een weg en een vaart geldt voor deze resten wel een hoge archeologische verwachting.

Het tweede archeologische niveau betreft een opgebracht pakket dat op het natuurlijke veen is aangebracht in meerdere fasen om het terrein op te hogen tegen de inklinking van het veen. Naar verwachting is het opgebrachte pakket 1 à 2 m dik. In deze bovenlaag kunnen archeologische resten van bewoning vanaf de Late Middeleeuwen aan worden getroffen. Met name resten van oudere bebouwing, zoals bakstenen structuren/funderingen, water- en beerputten, erfscheiding, afval- en ophooglagen bestaande uit mest, veen en huisafval zoals aardewerk, worden verwacht. De bodemmatrix en hoge grondwaterstanden kunnen hebben gezorgd voor goede conserveringsomstandigheden voor organische vondsten.

Het veldonderzoek heeft aangetoond dat de verstoringen in het plangebied reiken tot in de top van het veen. Er geldt in het oostelijk deel van het plangebied een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de ontginning in de Late Middeleeuwen. Deze resten kunnen voorkomen vanaf het maaiveld tot een diepte van 1,7 m –mv (-2,0 m NAP) of dieper. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren in het gedeelte van het plangebied dat als “vervolgonderzoek” staat aangegeven. De rest van het plangebied kan wat archeologie betreft worden vrijgegeven. Het vervolgonderzoek in het oostelijk deel van het plangebied kan het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Hierbij dient te worden uitgegaan van de aanleg van minimaal één vlak onder de ophooglaag, op een niveau van ongeveer 0,8 m –mv (ca. -1,1 m NAP). Afhankelijk van de complexiteit van de sporen en de aanwezigheid van voorgangers of oudere fasen van de bebouwing kan de aanleg van meerdere vlakken noodzakelijk zijn. Het vervolgonderzoek dient plaats te vinden voorafgaand aan het verwijderen van de vloer van de voormalige bebouwing. Indien dit niet mogelijk is, wordt aanbevolen de vloer onder archeologische begeleiding te verwijderen. Gelet op voorgaande is het initiatief uitvoerbaar t.a.v. het aspect archeologie. Het graven van proefsleuven wordt opgenomen als voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.8 Verkeer en parkeren

In de parkeerbehoefte wordt op geheel eigen terrein voorzien. Per woning worden minimaal twee parkeerplaatsen aangelegd in de voortuinzone, waarmee wordt voldaan aan de uit de Nota Parkeernormen 2016 voortvloeiende vereisten.

De woningen worden ontsloten door middel van eigen afritten op een ontsluitingsweg die op zijn beurt weer ontsluit op de Kudelstaartseweg.

Voor de berekening van verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de CROW-publicatie 317. De publicatie gaat in op parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor ongeveer honderd bestemmingen. Conform de CROW publicatie 317 is het gebied aan te merken als een niet stedelijk gebied/rest bebouwde kom. Op basis van deze typebepaling kan voor een woning worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van ongeveer 7 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee, bedraagt de extra verkeersgeneratie ten behoeve van de 7 woningen ongeveer 49 mvt/etmaal.

Gelet op het gegeven dat deze woningen hun eigen ontsluitingsweg hebben, de relatief geringe toename van het aantal extra verkeersbewegingen en het feit dat deze extra verkeersgeneratie zal opgaan in het bestaande verkeersbeeld ter plaatse zullen deze extra verkeersbewegingen niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Gelet op voorgaande bestaan er t.a.v. van de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Belangenafweging

Schaduwwerking

Gelet op de grootte, hoogte en ligging van de (nieuwe) woningen ten opzichte van de belendingen is er geen sprake van schaduwwerking op naastgelegen percelen.

Aantasting privacy

De woningen staan op voldoende afstand van de erfgrens en zijn niet hoger dan naastgelegen woningen. Er is geen sprake van aantasting van de privacy.

Conclusie

Er worden geen belangen van derden geschaad door dit bouwplan.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt het voornemen tot afwijking inclusief de bijbehorende stukken waaronder het ontwerp van de omgevingsvergunning (bijlage 14 en 15), deze ruimtelijke onderbouwing, inclusief de aanvraag (bijlage 16) en relevante bouwtekeningen (bijlage 17) gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder een mondelinge dan wel een schriftelijke zienswijze indienen.

De termijn van inzage loopt van 1 december 2017 t/m 11 januari 2018.

5.2 Juridische uitvoerbaarheid

Het perceel is in eigendom van de aanvrager. Voor wat betreft het grondeigendom is het bouwplan dan ook uitvoerbaar.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Sinds 1 juli 2008 is de gemeente 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.

Om gemaakte kosten te verhalen dient gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vastgesteld te worden voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. (Zie artikel 6.2.1. Bro)

Voorliggende project voorziet in de bouw van 7 woningen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan hoeft er geen exploitatieplan vast te worden gesteld, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels dan wel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6 Conclusie

Voor het perceel Kudelstaartseweg 60 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 7 grondgebonden woningen (met de mogelijk van kelders), waarvan 1 woning met zwembad en prive-aanlegghaven incl. steigers. Deze woningen inclusief voorzieningen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Uiterweg- Plasoevers 2005'.

Het initiatief kan met gebruikmaking van de buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3 Wabo worden gerealiseerd. De gevraagde vergunning kan worden verleend, indien is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt het uitvoeren van een project zonder omgevingsvergunning. Als een project in strijd is met een bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) om af te wijken van het bestemmingsplan door een projectafwijkingbesluit te nemen. Voordat het college dit besluit kan nemen, moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. De gemeenteraad kan de afweging of voor een project van het geldende bestemmingsplan mag worden afgeweken ook overlaten aan het college. Het verstrekken van een verklaring van geen bedenkingen kan de gemeenteraad niet delegeren aan het college. Wel kan de gemeenteraad categorieën aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het onderhavige initiatief is niet opgenomen in de lijst die de Aalsmeerse raad in dat kader heeft aangewezen. De ontwerp v.v.g.b. is opgenomen als bijlage 18 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het plan is in overeenstemming met het beleid van rijk en provincie en met het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente. Gelet op de verschillende omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

De juridische en economische uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de uitvoerige participatie in het voorstadium en de uitkomsten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zodat het geoorloofd is toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 en voor het bouwplan omgevingsvergunning te verlenen.

