

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding en doelstelling</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Geldend bestemmingsplan</u>	<u>4</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>5</u>
<u>HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Bestaande ruimtelijke karakteristiek</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Gebiedsontwikkeling</u>	<u>6</u>
<u>2.3 Ruimtelijke en functionele uitwerking</u>	<u>7</u>
<u>2.4 Motivering gemaakte keuzes</u>	<u>8</u>
<u>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET</u>	<u>11</u>
<u>3.1 Algemeen</u>	<u>11</u>
<u>3.2 De bestemmingen</u>	<u>11</u>
<u>3.3 Uitgangspunten</u>	<u>12</u>
<u>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</u>	<u>14</u>
<u>4.1 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>14</u>
<u>4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking</u>	<u>14</u>
<u>4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>15</u>
<u>4.4 Handhaving</u>	<u>17</u>
<u>HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER</u>	<u>19</u>
<u>5.1 Inleiding</u>	<u>19</u>
<u>5.2 Rijksbeleid</u>	<u>19</u>
<u>5.3 Provinciaal en regionaal beleid</u>	<u>20</u>
<u>5.4 Gemeentelijk beleid</u>	<u>23</u>
<u>HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT</u>	<u>27</u>
<u>6.1 Bodem</u>	<u>27</u>
<u>6.2 Water</u>	<u>28</u>
<u>6.3 Archeologie</u>	<u>30</u>
<u>6.4 Geluid</u>	<u>31</u>
<u>6.5 Luchtkwaliteit</u>	<u>33</u>
<u>6.6 Externe veiligheid</u>	<u>33</u>
<u>6.7 Flora en fauna</u>	<u>34</u>
<u>6.8 Duurzaam bouwen en energie</u>	<u>34</u>
<u>6.9 Beeldkwaliteit</u>	<u>35</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

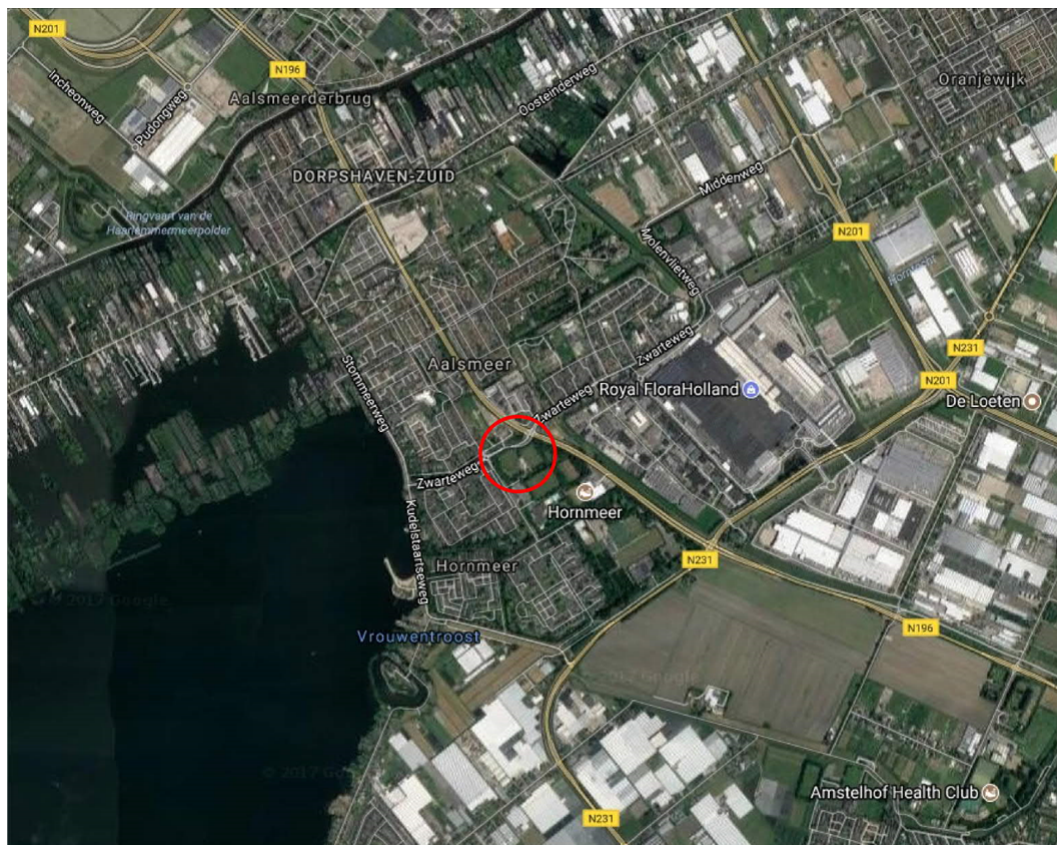
Op 22 januari 2015 heeft de gemeenteraad de 'Ontwikkelvisie Hornmeer' vastgesteld. De visie bestaat uit meerdere deelprojecten. Het voormalige VVA terrein is hier één van. Door een fusie van de voetbalverenigingen RKAV, VVA en JAU tot voetbalvereniging FC Aalsmeer kan het vrijgekomen terrein van VVA opnieuw worden ingericht.

Op het noordelijke deel van het terrein is woningbouw voorzien in de vorm van circa 56 sociale huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens en 24 koopwoningen voor starters op de woningmarkt.

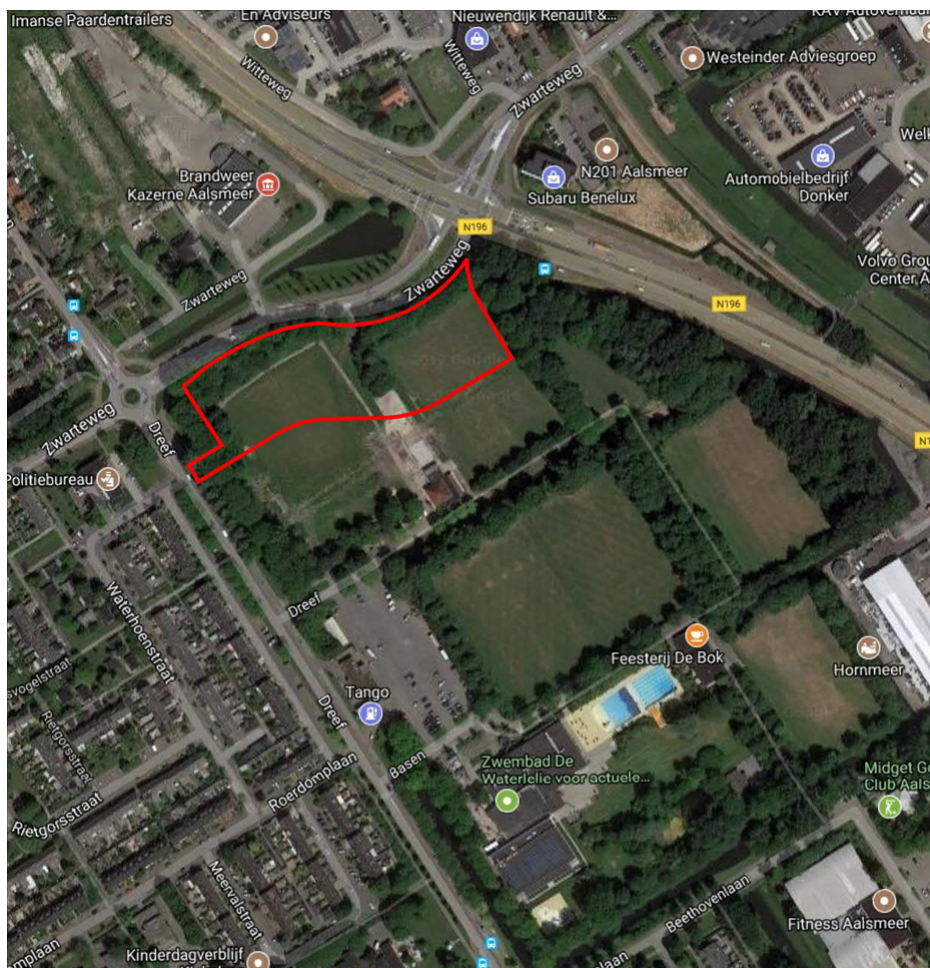
De woningbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer een startnotitie vastgesteld op grond waarvan een globaal bestemmingsplan kan worden voorbereid. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel de gewenste woningbouw mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het voormalige VVA terrein is gelegen tussen Dreef, Zwarteweg en N196. Het noordelijke, langs de Zwarteweg gelegen, deel van dit terrein vormt het plangebied van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1: ligging plangebied



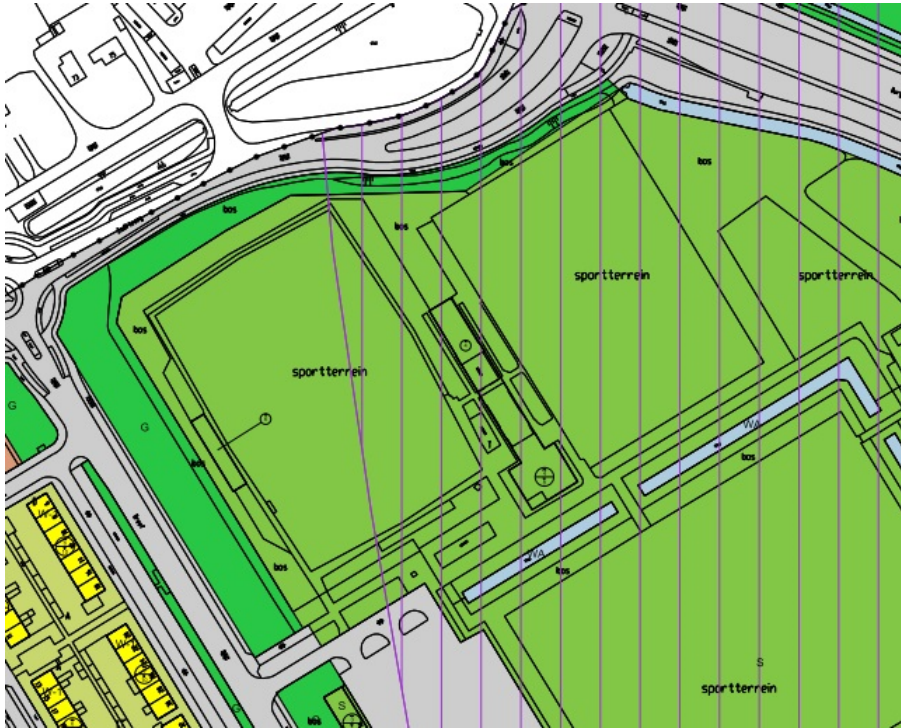
Afbeelding 2: begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan vervangt, voor zover dit betrekking heeft op de ontwikkellocatie, het bestemmingsplan 'Hornmeer' zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013 en onherroepelijk is geworden op 20 september 2013.

De gronden binnen het plangebied hebben ingevolge het bestemmingsplan 'Hornmeer' de bestemmingen 'Sport' en 'Groen'. De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportgelegenheden en ontspanning met bijbehorende voorzieningen. Binnen de aangeduide bouwvlakken mogen gebouwen ten behoeve van dit gebruik worden opgericht. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, park en solitaire beplanting en water. Daarnaast zijn ongeschikte fiets- en voetpaden toegestaan. Er mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden opgericht.

Een deel van de locatie ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (zone 4). Dit deel heeft om die reden de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - LIB zone IV' (zie arcering in figuur 3). Binnen deze zone mogen geen gebouwen met geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.



Figuur 3: uitsnede geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de uitgangspunten van het ruimtegebruik voor de komende tien jaar gegeven. Hoofdstuk drie bevat de juridische vertaling van de visie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch wordt vertaald, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

Hoofdstuk vijf en zes geven de achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Hoofdstuk vijf gaat verder in op de beleidskaders en in het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Bestaande ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Zwarteweg, aan de oostzijde aan de Burgemeester Kasteleinweg, in het zuiden aan het groen van de voormalige sportvelden en in het oosten aan de Dreef. De grootte van het plangebied is ongeveer 1,4 hectare.

De wijk Hornmeer is in de jaren 60 en 70 gerealiseerd. Kenmerkend voor deze periode is de zakelijke opzet en herhaalde woningen. Het westelijk deel van de wijk bestaat uit bebouwd woongebied met een ruime en open structuur van groen- en waterstroken langs de randen. Het woongebied is opgebouwd uit een drietal woonbuurten die van elkaar worden gescheiden door een centrale groen- en waterstrook langs de Beethovenlaan, de Apollostraat en de Lunalaan.

In het gebied ten oosten van het woongebied tot aan de Burgemeester Kasteleinweg ligt een gebied met, tot voor kort, alleen sport- en recreatievoorzieningen. Het plangebied bevindt zich in het noorden van dit gebied.

De planlocatie is in de Welstandsnota Aalsmeer aangeduid als 'Sport en Recreatie' (gebied 29). Voor de beoogde ontwikkeling biedt de nota een achterhaald welstandskader, omdat de omschrijving van het gebied is gericht op het beheer daarvan en derhalve niet voorziet in criteria gericht op nieuwe woonbebouwing. Daarom is voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). Dit plan wordt door de gemeenteraad, gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan, vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota Aalsmeer 2013. Het beeldkwaliteitsplan dient specifiek voor dit project aldus als kader voor welstandstoetsing. Op 20 november 2017 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief advies uitgebracht over de inhoud van het beeldkwaliteitsplan.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen cultuurhistorische elementen, monumenten, historische linten of archeologisch waardevolle gebieden aanwezig.

2.2 Gebiedsontwikkeling

Aan de gebiedsontwikkeling van het project Hornmeer is een aantal stappen voorafgegaan. Overkoepelend is een ontwikkelvisie opgesteld, die voor het onderhavige deelgebied van het VVA terrein nader is uitgewerkt in een startnotitie. Op basis daarvan wordt het voorliggende globale bestemmingsplan opgesteld.

2.2.1 Ontwikkelvisie Hornmeer

In de Ontwikkelvisie Hornmeer is een aantal randvoorwaarden opgenomen op basis waarvan de planontwikkeling ter hand kan worden genomen:

- een groenkwaliteit conform de huidige groenkwaliteit van de gehele wijk Hornmeer;
- handhaven van een wandelroute langs het water en de wandelroute van en naar de winkels aan de Beethovenlaan;
- in het woningbouwprogramma dient minimaal 30% sociale woningbouw te zijn opgenomen;
- zoveel als mogelijk rekening houden met de wens om ongeveer 40 zorgwoningen in te passen;
- meerlaagse woningbouw wordt niet uitgesloten. Een voorwaarde voor de toekomstige woningbouw is, dat het een dorpskarakter en een open gevelstructuur moet hebben en dat de schaal van de bebouwing moet aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving;
- uitgangspunt is dat de opbrengsten van het woningbouwplan voldoende moeten zijn voor het dekken van de kosten van de herstructurering van het Hornmeerpark en het VVA terrein.

Deze randvoorwaarden zijn vervolgens aan de hand van een analyse van het plangebied en het geldend beleid zoals de Woonvisie Aalsmeer 2012-2020, de Welstandsnota en Groenvisie vertaald in een Startnotitie met ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

2.2.2 Startnotitie woningbouw VVA terrein

Burgemeester en wethouders hebben voor de woningbouw op het VVA terrein langs de Zwarteweg een startnotitie voorbereid en hierover geparticipeerd met omwonenden en andere belanghebbenden. De startnotitie geeft randvoorwaarden en wensen waarmee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad de startnotitie vastgesteld.

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing op de invulling van het plangebied:

- het voorgestelde indicatieve woningbouwprogramma (ca. 56 sociale huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens en 24 sociale koopwoningen);
- woningbouw langs de gehele Zwarteweg binnen het plangebied;
- invulling geven aan woningbouw t.b.v. starters binnen het LIB zone 4 gebied en woningbouw voor hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens buiten het LIB zone 4 gebied (maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen);
- wonen in een parkachtige setting;
- een doorkijk vanuit de Zwarteweg creëren op het achterliggende park;
- handhaven van zoveel mogelijk goede bomen.

2.3 Ruimtelijke en functionele uitwerking

De randvoorwaarden hebben consequenties op ruimtelijk en op functioneel niveau. Naast een beschrijving daarvan wordt in deze paragraaf beschreven wat in het gebied fysiek verandert en op welke wijze de gronden gebruikt zullen gaan worden.

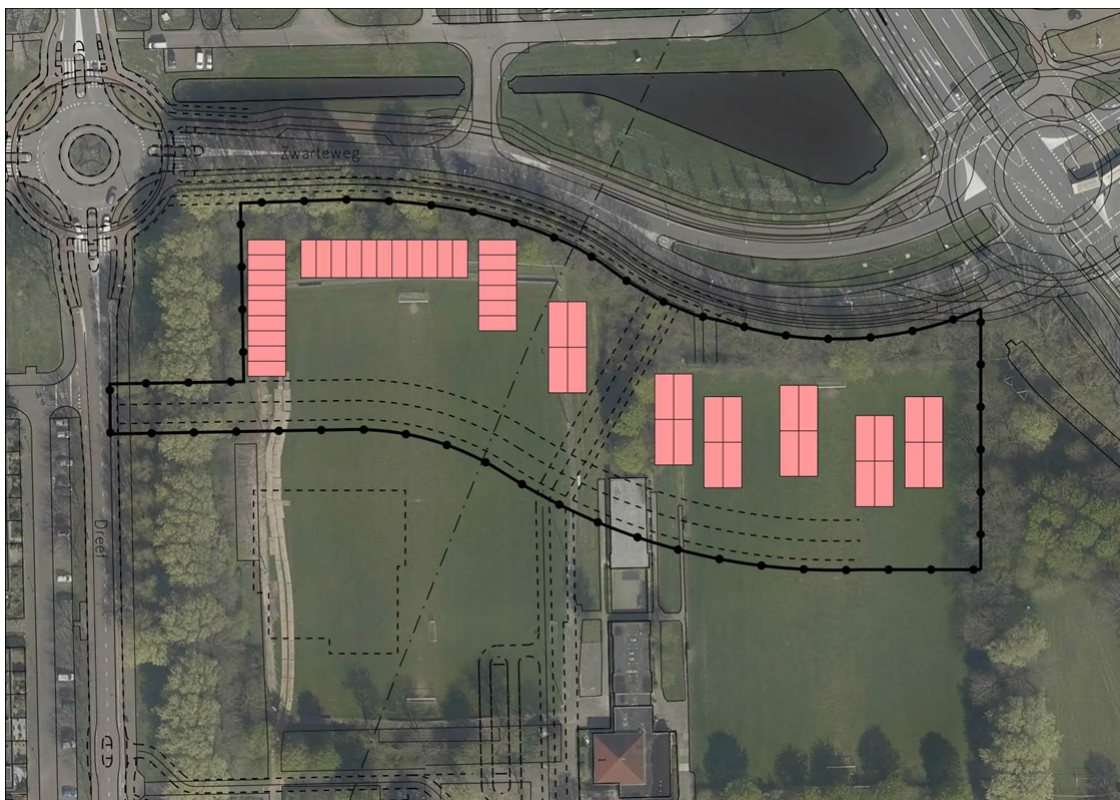
2.3.1 Veranderingen op ruimtelijk niveau

In de huidige situatie is de planlocatie een onbebouwd deel van het terrein van de voormalige voetbalvereniging VVA.

Voor de nieuwbouw van de programmatische woningbouwopgave is een voorbeeld verkavelingsmodel opgesteld. Het realiseren van de starterswoningen binnen het LIB zone 4 gebied in het oosten van het plangebied gebeurt daarin in de vorm van kwadrantwoningen. Langs de Zwarteweg aan de rand van het daarachter geprojecteerde park zijn 6 blokjes met elk 4 kwadrantwoningen voorzien. Dit zijn grondgebonden woningen met geïntegreerde buitenruimte in plaats van een tuin. Het ontwerp is gebaseerd op het realiseren van een betaalbare woning met een luxe uitstraling, ontworpen vanuit de behoefte van een starter op de woningmarkt. De woningen hebben een bouwmassa van 1 bouwlaag met kap en sluiten hiermee goed aan bij het decor van het hierachter gelegen park. De architectuur moet aansluiten bij de ruimtelijke kenmerken van de omgeving waar baksteen architectuur met ruime kappen het beeld bepaalt. Rondom de woningen is het gebied openbaar om ook zodoende doorkijken richting het park te kunnen garanderen.

Op de hoek Zwarteweg/Dreef (buiten het LIB zone 4 gebied) in het westen van het plangebied bestaat een goede mogelijkheid om, naast traditionele woonvormen, ook minder traditionele woonvormen te realiseren, zoals tiny houses of finch woningen e.d. (snelle en flexibele woningbouw) met een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen.

Ruimtelijk gezien verbindt de bebouwingsstrook langs de Zwarteweg de aangrenzende woongebieden met elkaar.



Figuur 4: voorbeeld verkavelingsmodel

2.3.2 Veranderingen op functioneel niveau

Woningen

In het plangebied worden circa 80 woningen gerealiseerd. Het indicatieve woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

Type woning	Aantal
Woningen voor eenpersoonshuishoudens, sociale huur, deels voor jongeren en overige eenpersoonshuishoudens (30 tot 50 m ²) in aanmerking komend voor huurtoeslag met geïntegreerde buitenruimte.	Circa 56
Starterswoningen, sociale koop, indicatieve v.o.n. prijs ong. € 170.000,- met geïntegreerde buitenruimte.	24

De woningen voor eenpersoonshuishoudens dienen enigszins variabel te zijn in grootte en dienen ook geschikt te zijn voor andere doelgroepen zoals seniorenhuisvesting en mogelijk een huisvestingsbehoefte aan de crisisopvang en begeleid wonen (Motie Alternatieve woonvormen).

Het plan gaat uit van het realiseren van starterswoningen. Het betreft sociale koopwoningen met een prijs tot ca. € 170.000,--. Dit type woningen is geschikt voor kleine huishoudens met een inkomen tot ongeveer € 34.000,--. Gezien de prijs zijn deze woningen in veel gevallen zeer geschikt voor starters op de woningmarkt.

Vanwege de schaarste aan koopwoningen in het sociale- en goedkope segment wil de gemeente de woningen beschikbaar houden voor de doelgroep en met de ontwikkelaar in overleg treden om hier passende mogelijkheden voor te vinden.

2.4 Motivering gemaakte keuzes

De herontwikkeling van het plangebied maakt deel uit van het grotere project Hornmeer waarbinnen verschillende deelprojecten qua fasering, uitwisseling van functies en exploitatie van elkaar afhankelijk zijn. Het deelproject woningbouw VVA terrein draagt in financiële zin in beperkte mate bij aan het exploitabel maken van (maatschappelijke) ingrepen elders in het projectgebied.

Het onderhavige deelproject vult een deel van de woningbehoefte binnen de gemeente en zorgt voor doorstroming op de woningmarkt binnen de Hornmeer.

Woningbouwprogramma

In de woonagenda 2016 worden de speerpunten van het Aalsmeerse woonbeleid nader uitgewerkt. Voor de onderhavige nieuwbouwlocatie kunnen hieruit de volgende wensen, uitgangspunten en doelstellingen worden afgeleid:

- Om doorstroming binnen de woningmarkt te bevorderen is het van belang om nieuwbouwwoningen te realiseren geschikt voor huishoudens met een inkomen tot € 45.000,- en woningen geschikt voor senioren;
- Het aanbod van woningen dat geschikt is voor jongerenhuisvesting moet worden uitgebreid.

Verder gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor jonge starters en ouderen bij voorkeur bouwen nabij voorzieningen. Het plangebied voldoet hieraan door de ligging nabij sport- en recreatievoorzieningen. Bovendien is de locatie gelegen nabij een nog aan te leggen halte van de HOV en in de directe nabijheid van een klein winkelcentrum aan de Beethovenlaan;
- Het bouwen van woningen voor o.a. jongeren verdient extra aandacht. In het plangebied willen wij hierin voorzien.

In het kader van de motie Alternatieve woonvormen is aangegeven dat er specifiek behoefte is aan jongeren- en seniorenhuisvesting en huisvesting voor eenpersoonshuishoudens en mogelijk een huisvestingsbehoefte voor de crisisopvang en begeleid wonen.

Stedenbouwkundige structuur

Ter hoogte van het kruispunt van de Zwarteweg met de Burgemeester Kasteleinweg wordt het woongebied doorbroken door de voormalige N201. De sportterreinen langs de Zwarteweg vormen een strategische schakel om deze versnippering te doorbreken. Herontwikkeling van de rand van dit terrein maakt het mogelijk een hoogwaardige verbinding te maken tussen de dorpsdelen aan weerszijden van de Burgemeester Kasteleinweg. Een doorgaande woonbebouwing langs de Zwarteweg is hiervoor noodzakelijk. Juist door het toevoegen van woningbouw krijgt de samenhang tussen de verschillende woongebieden in functionele zin vorm. Dit kan al met een beperkt aantal woningen worden bereikt, omdat het voor het samenhangende beeld al voldoende is als alleen langs de rand van de Zwarteweg woningbouw komt. Dat alleen een lint van woningbouw voldoende is, is belangrijk omdat voor de verdere invulling van de sportterreinen de uitdrukkelijke wens bestaat deze vooral met recreatieve en groene functies in te vullen. Deze uitdrukkelijke wens kwam naar voren in de verschillende participatiebijeenkomsten met belangstellenden en is ook als zodanig opgenomen in de ontwikkelvisie Hornmeer.

Voor de komende bebouwing aan de rand van het voormalige VVA terrein moet voor een aantrekkelijke woonomgeving worden ingezet op behoud van ruimte en groen.

Uitgangspunt is "wonen in een park".

Het voorliggende plan gaat uit van het realiseren van losse bouwblockjes in het groen binnen het LIB zone 4 gebied voor starters op de woningmarkt. Uitgangspunt is dat delen van het bestaande groen behouden blijven waardoor het "wonen in het groen" onmiddellijk invulling krijgt. De woningen hebben een bouwmassa van 1 bouwlaag met kap. De afscherming van de buitenruimte van de woningen maakt integraal onderdeel uit van het woningontwerp. Dit betekent dat individueel vormgegeven erfafscheidingen niet zijn toegestaan.

Op de hoek Zwarteweg/Dreef (het gebied buiten het beperkingengebied van het LIB) bestaat de mogelijkheid om gestapelde bebouwing voor eenpersoonshuishoudens te realiseren en zo het kruispunt te markeren. De locatie leent zich bij uitstek om hier, naast traditionele woonvormen, ook minder traditionele woonvormen te realiseren zoals tiny houses of finch woningen e.d. (snelle en flexibele woningbouw). Eén en ander wordt in overleg met de woningbouwvereniging Eigen Haard nader uitgewerkt.

Groenstructuur

In het wensbeeld voor de stedenbouwkundige verkaveling is nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande bomen en het groen en de wensen uit de informatie/participatieavond van 16 april 2015. Het karakter van het plangebied wordt sterk bepaald door de vele bomen die onderdeel uitmaakten van de windsingels rondom de speelvelden. Veel van de bomen zijn goed van kwaliteit, maar zeker niet allemaal. Een deel van de bomen is te oud om nog lang te kunnen handhaven. Sommige moeten zelfs op vrij korte termijn weggehaald worden om gevaarlijke situaties te voorkomen. De goede bomen zijn belangrijk en het handhaven van zoveel mogelijk goede bomen is daarom essentieel voor het behoud van het groene karakter van het gebied. Het plangebied houdt rekening met het handhaven van de bestaande dubbele bomenrij aan de Dreef en bestaande waardevolle bomen aan de kant van de Burgemeester Kasteleinweg. Binnen het plangebied wordt langs de Zwarteweg in het kader van de reconstructie van de kruising Burgemeester Kasteleinweg/Zwarteweg rekening gehouden met bestaande waardevolle bomen een vrijliggend kronkelend voetpad aangelegd. Door de losse opzet van de bebouwing kan ingespeeld worden op de bestaande bomen en kan hiermee het groene karakter behouden blijven en kan voldaan worden aan het uitgangspunt "wonen in een park".

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Dreef recht tegenover de Waterhoenstraat. Omdat het plangebied primair is bedoeld voor bestemmingsverkeer en geen doorgaand verkeer mogelijk is, zal het plangebied verkeersluw zijn.

Parkeren zal plaats vinden op parkeerplaatsen die aansluiten op de nieuw aan te leggen weg. Parkeren op eigen terrein wordt niet gerealiseerd.

De locatie is gelegen nabij het toekomstige busstation van de HOV (Hoogwaardig openbaar vervoersverbinding) aan de Burgemeester Kasteleinweg t.h.v. de Zwarteweg.

Speelvoorzieningen

Voor de beoogde doelgroep worden geen aparte speelvoorzieningen aangelegd. Het nabij gelegen openbare schoolterrein van het IKC de Triade met daarbij een avonturenspeelplaats en de toekomstige invulling van het achterliggende VVA terrein voorzien in de behoefte aan spelen.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan met het benodigde programma en de locatiekeuze voorziet in een actuele regionale behoefte. Met de beschikbare ruimte wordt duurzaam omgegaan en het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Voor een nadere beleidsmatige beoordeling en de toetsing van de verschillende milieutechnische aspecten wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 en 6.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. In het voorgaande hoofdstuk is beschreven welke ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Aalsmeer. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

3.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

Hier worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

Wijze van meten (artikel 2)

Hier wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemming 'Groen' (artikel 3)

Binnen deze bestemming kunnen de bestaande bomen(rijen) worden gehandhaafd. Ook kan het voetpad tussen de Dreef en de Burgemeester Kasteleinweg hierbinnen worden gerealiseerd. De bestemming staat nauwelijks bebouwing toe.

De bestemming 'Verkeer' (artikel 4)

Binnen deze bestemming is de ontsluiting van het plangebied ten behoeve van het verkeer in de vorm van rijwegen, fiets- en voetpaden en parkeren toegestaan. Hieronder valt ook de extra ontsluiting van het gebied naar de Dreef. Daarnaast zijn groen- en speelvoorzieningen toegestaan. De bestemming staat nauwelijks bebouwing toe.

De bestemming 'Woongebied 1' (artikel 5)

Binnen deze bestemming zijn maximaal 56 sociale huurwoningen in gestapelde vorm toegestaan. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd in overeenstemming met de aangeduide maximale bouwhoogte. Daarnaast worden regels

gegeven voor erfbebouwing en zijn in de woningen, onder voorwaarden, aan-huis-verbonden-activiteiten toegestaan. Binnen de bestemming is ook openbaar gebied in de vorm van straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groen toegestaan.

De bestemming 'Woongebied 2' (artikel 6)

Binnen deze bestemming zijn maximaal 24 grondgebonden starterswoningen in de sociale koopsector toegestaan. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd in overeenstemming met de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte. In de woningen zijn, onder voorwaarden, aan-huis-verbonden-activiteiten toegestaan en binnen de bestemming is ook openbaar gebied in de vorm van straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groen toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

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

Algemene bouwregels (artikel 8)

In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn de gebiedsaanduidingen ten gevolge van Schiphol samen genomen en van een passende regeling voorzien. Het betreffen beperkingen van toegelaten vormen van gebruik en bouwhoogten, die gelden vanwege het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel wordt bepaald van welke algemene afwijkingsmogelijkheden in het plangebied gebruik kan worden gemaakt.

Algemene procedureregels (artikel 11)

In dit artikel staat aangegeven welke procedure moet worden toegepast om nadere eisen te kunnen stellen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 13)

Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hier een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

3.3 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Het plan beoogt een juridisch-planologisch ontwikkel- en beheerkader te geven op basis waarvan een omgevingsvergunning voor

woningbouw kan worden afgegeven en de inrichting van het omliggend openbaar gebied kan plaatsvinden. Het ontwerp van de ontwikkeling is nog niet bekend. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen een ontwikkelaar het voorgestelde programma kan ontwikkelen. De ontwikkelaar heeft binnen het globale kader voldoende ruimte om met een eigen stedenbouwkundig plan te komen. Dit plan dient in nauw overleg met de bewoners en belanghebbenden tot stand te komen.

De mogelijkheid om woningen te bouwen (bouwvlak binnen 'Woongebied 1') ligt voor een deel binnen het beperkingengebied LIB zone IV. In beginsel is het oprichten van een geluidgevoelige bestemming hier niet toegestaan. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu kan een verklaring van geen bezwaar afgeven op basis waarvan binnen het beperkingengebied toch geluidgevoelige bestemmingen (i.c. woningen) mogen worden toegevoegd. Op 29 april 2016 heeft het ministerie de verklaring van geen bezwaar verleend voor de bouw van 24 woningen langs de Zwarteweg.

In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan, de Gebiedsvisie Aalsmeer (raad d.d. 26 november 2009) en de Uitvoeringsparagraaf van de Gebiedsvisie (raad d.d. 18 december 2014). Tevens wordt daar het overige relevante beleid behandeld.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bevat directe bouwtitels voor de realisatie van maximaal 80 woningen. De gemeente is verplicht om de grondexploitatiekosten, die toewijsbaar zijn aan particuliere gronden en die nodig zijn om de voorgenomen bouwplannen mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelaar.

4.1.2 Financieel-economische haalbaarheid

Om de economische uitvoerbaarheid te bepalen is een (gemeentelijke) grondexploitatieopzet vervaardigd. De vertrouwelijke grondexploitatieopzet bevat naast alle kosten van grondexploitatie die nodig zijn om de voorgenomen plannen te verwezenlijken ook de opbrengsten van te ontvangen exploitatiebijdragen en de opbrengsten van gronduitgifte van gemeentegrond. De fasering van de grondexploitatieopzet weerspiegelt de verwachting dat de voorgenomen ontwikkeling binnen tien jaar na het nemen van het ruimtelijk besluit (het bestemmingsplan) en het vaststellen van het financieel kaderstellend besluit (de grondexploitatieopzet) zijn beslag krijgt. Het berekende financiële saldo van de grondontwikkeling is positief. Deze grondexploitatie wordt op een later moment door de raad vastgesteld.

4.1.3 Verhaal van kosten

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 80 nieuwe woningen en betreft derhalve een bij Algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1. Bro waarvoor ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen. In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

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

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie zal de gemeente met de ontwikkelende partij een gronduitgifteovereenkomst sluiten 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 langer noodzakelijk.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking 2.0' die per 1 juli 2017 in werking is getreden. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

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

Aan de hand van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt de ontwikkeling voor de bouw van maximaal 80 woningen als volgt beoordeeld:

Ad 1) Is er een behoefte?

In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 -2020 is geconstateerd dat de gemeente Aalsmeer onderdeel uitmaakt van het marktgebied Stadsregio Amsterdam-Zuid. Het RAP toont vervolgens aan dat binnen dit marktgebied en binnen de planperiode een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte is aan woningen in alle segmenten. Dit op basis van de provinciale prognose 2015, het onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam (WIRA) 2015 en de regionale monitor plancapaciteit 2016 (d.d. april 2016). Het onderhavige project is opgenomen in de monitor plancapaciteit.

Ad 2) Wordt in de behoefte voorzien binnen het BSG?

In artikel 1.1.1, onder h wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gelet op de in paragraaf 1.2 geduide ligging van het plangebied, kan de locatie waar nieuwbouw plaatsvindt worden aangemerkt als het Bestaand Stedelijk Gebied van de gemeente Aalsmeer.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Participatie

Op 16 april 2015 heeft over de ontwikkeling in het kader van de startnotitie een informatie- en participatieavond plaatsgevonden. Bewoners en overige belanghebbenden zijn tijdens deze avond gevraagd om advies te geven op basis van enkele voorbeeldverkavelingen. In het algemeen kan de mening van de aanwezigen op deze avond als volgt worden samengevat:

- Veruit het merendeel van de mensen is voor woningbouw binnen en buiten de LIB zone, wel langs de Zwarteweg en liever niet langs de Dreef;
- Maak een open verkaveling waardoor er doorkijken richting het park ontstaan. De woningbouw dient te passen in de (toekomstige) omgeving;
- Niet te veel appartementen bouwen, wellicht wel op de hoek Zwarteweg/Dreef (hoger dan de school maar max. 4 lagen). Voor de rest kleine blokjes woningen of vrijstaande woningen zoals aan de noordkant van de Zwarteweg;
- Het liefst twee bomenrijen langs de Dreef behouden, maar voor sommigen is één bomenrij ook voldoende. In ieder geval wel de bestaande groenstrook langs de Dreef en Zwarteweg behouden en de kwaliteit van de bomen bezien. De lage begroeiing kan weg voor meer doorzicht.

Op 26 september 2016 heeft een inloop-/informatiebijeenkomst over de inrichting van het gehele VVA terrein plaatsgevonden. Daar zijn onder meer twee verkavelingsschetsen getoond over de mogelijke invulling van de woningbouw op het VVA terrein. De schetsen zijn gemaakt op basis van ideeën die op de participatiebijeenkomst in april 2015 naar voren zijn gekomen.

De concept startnotitie heeft in het kader van participatie en inspraak ter inzage gelegen van 28 april 2017 t/m 9 juni 2017. Op 15 mei 2017 is een informatieavond gehouden.

Vanwege het doorlopen participatieproces en de uitkomsten daarvan, is ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan de keuze gemaakt om het niet onderhevig te maken aan inspraak.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 19 januari 2018 tot en met 1 maart 2018.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 24 oktober 2017.

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

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Gasunie
4. Liander
5. PWN Noord-Holland
6. Brandweer Amstelland

De instanties genoemd onder de nummers 1 en 4 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp hen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instantie genoemd onder nummer 3 heeft te kennen gegeven, dat het voorontwerp geen onderwerpen raakt waarbij deze instantie belang heeft.

De instanties genoemd onder de nummers 2, 5 en 6 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

Hieronder volgt een samenvatting van de reacties en het antwoord daarop van het college van burgemeester en wethouders.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland

- a. De berekening van het verhard oppervlak wordt niet onderbouwd en het is onvoldoende duidelijk dat er binnen het gehele project Hornmeer voldoende water wordt gerealiseerd ten behoeve van onderhavig project.

Antwoord:

De berekening van het verhard oppervlak is middels bijlage 4 van deze toelichting opgenomen en door middel van bijlagen 5 en 6 is inzicht verschaft in de wijze waarop de vereiste compensatie van verhard oppervlak wordt vormgegeven. Daarnaast is de tekst van paragraaf 6.2.4 aangepast en is in de regels (atikelen 4, 5 en 6) opgenomen dat de vereiste watercompensatie moet zijn uitgevoerd alvorens de gronden in gebruik kunnen worden genomen. Ten slotte wordt opgemerkt dat het waterschap zich bij de toetsing van de aanvraag om watervergunning, dus voordat tot verharding van het oppervlak wordt overgegaan, er van kan vergewissen dat de compensatie op de juiste wijze wordt vorm gegeven.

2. PWN Noord-Holland

- a. Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Wij zullen het op prijs stellen als u, alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt met ons bedrijf onder telefoonnummer 06-53266306.

Antwoord:

Voordat tot uitvoering van het bestemmingsplan wordt overgegaan, zullen wij het gevraagde overleg initiëren.

- b. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien.

Antwoord:

Bij de totstandkoming van het voorlopig ontwerp van de bouwplannen wordt aan dit onderwerp aandacht besteed.

3. Brandweer Amstelland

- a. In het kader van externe veiligheid wordt vanuit het perspectief van hulpverlening geadviseerd rekening te houden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Burgemeester Kasteleinweg en dan vooral met onderstaande aspecten:
 - I. De mogelijke gevaren en gevolgen van een explosie, brand of giftige wolk door een ongeval met gevaarlijke stoffen;
 - II. Het handelingsperspectief dat de aanwezige personen hebben om zichzelf in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw of te vluchten;
 - III. De mogelijkheden die de hulpverlening heeft om de gevolgen te bestrijden of te beperken;
 - IV. Maatregelen van planologische, technische en organisatorische aard die de gevaren van een ongeval met gevaarlijke stoffen nabij het plangebied beperken.

Antwoord:

Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan in een voorlopig ontwerp, wordt rekening gehouden met de in het advies van de brandweer genoemde aspecten.

4.4 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 aanlegvergunning 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.

Een bestemmingsplan dient een handhavingsparagraaf te bevatten. Hierin dient een toelichting te worden gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan zal handhaven, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

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

Uit de planregeling volgt geen directe opgave voor handhaving. Er zijn immers geen strijdige en illegale functies geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd. Het gemeentelijke beleid voor de aanpak van de handhaving is neergelegd in de Nota "Handhaving in Aalsmeer, 2011-2015", zoals vastgesteld op 12 mei 2011 door de gemeenteraad. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van toezicht en handhaving. De nota stelt een hoge prioriteit aan een gebiedsgerichte handhaving van geactualiseerde bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan valt daar niet onder. Dit houdt in dat handhaving van excessen plaatsvindt binnen het rode spoor van het uitvoeringsprogramma Handhaving 2013-2014. Binnen de reguliere werkzaamheden wordt primair handhavend opgetreden naar aanleiding van handhavingsverzoeken. In andere gevallen wordt in beginsel niet actief handhavend opgetreden.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

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

5.2 Rijksbeleid

Hieronder volgt het beleid van het Rijk waarmee, indien relevant voor het plangebied, rekening wordt gehouden in dit bestemmingsplan.

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

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. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van een dertiental onderwerpen.

Conclusie

Het ontwikkelen van woningen raakt geen van deze onderwerpen en is zodoende niet in strijd met dit rijksbeleid.

5.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

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 oostelijke deel van het plangebied is gelegen binnen beperkingenzone IV (zie figuur 3). Hier mogen geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd zonder een verklaring van geen bezwaar van de minister van Infrastructuur en Milieu op basis van het bepaalde in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. Op 29 april 2016 heeft het ministerie deze verklaring verleend voor de bouw van 24 woningen langs de Zwarteweg.

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 (maatgevende kaart toetshoogtes) bij het besluit aangegeven maximale waarden. Voor het plangebied is op deze bijlage aangegeven dat de bouwhoogte ca. 30 meter mag bedragen.

Ingevolge artikel 2.2.2a van het LIB mogen in het projectgebied in beginsel geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de in bijlage 4a (toetshoogte i.v.m. radar) bij het besluit aangegeven maximale waarden. Voor het plangebied is op deze bijlage aangegeven dat de bouwhoogte ca. 45 meter mag bedragen.

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van 8 m en gestapelde woningen met een maximale bouwhoogte van 12 m. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde hoogtenormen uit het LIB.

Ten slotte geldt ingevolge artikel 2.2.3 van het LIB voor het plangebied een beperking voor vogelaantrekkende bestemmingen of gebruik. Woningen vallen evenwel niet onder deze beperking.

In artikel 9 van de planregels is met het LIB rekening gehouden, zodat wordt geconcludeerd dat het LIB geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

5.3 Provinciaal en regionaal beleid

5.3.1 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 aan de orde zijn in de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De structuurvisie bevat de ontwikkelingsstrategie tot het jaar 2040. 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 volgt 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.

Volgens de totaalkaart van de Structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als "Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied". Voor dit gebied dient het ruimtelijke beleid gericht te zijn op het bevorderen van innovatief ruimtegebruik, intensivering, herstructurering en kwaliteitsverbetering en het realiseren van kennisintensieve en creatieve milieus.

Door demografische ontwikkelingen is met name in dorpen sprake van grote ruimtelijke, economische en sociale dynamiek, waardoor de identiteit van de dorpen onder druk komt te staan. Aan de hand van de structuurvisie wil de provincie vanuit een duurzaam toekomstperspectief een bijdrage leveren aan het versterken van de identiteit van dorpen. Maatschappelijke voorzieningen zijn daarbij een belangrijk onderdeel, omdat deze bij kunnen dragen aan de leefbaarheid en sociale cohesie van Noord-Hollandse steden en dorpen.

Conclusie

Het initiatief dat mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan frustreert het provinciale beleid, zoals dat is beschreven in de Structuurvisie, niet.

5.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

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).

Regels voor het gehele grondgebied

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming moeten zijn 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).

Conform artikel 5e van de PRV kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour uitsluitend binnen het BSG. Tot BSG wordt gerekend het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.



Figuur 5: ligging plangebied ten opzichte van de 20 Ke-contour

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat binnen de 20 Ke-contour, dient in de bestemmingsplantoelichting rekenschap te worden gegeven van het feit dat op de locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid dat op de locatie nieuwe woningen worden bestemd,

alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent.

Regels met betrekking tot energie

Artikel 33 van de PRV stelt dat bestemmingsplannen voor onder andere woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan (inzet van) energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Daarnaast dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling moet gezien haar omvang (ca. 80 woningen) worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling welke in overeenstemming moet zijn met regionale afspraken. De regio waarbinnen deze afspraken gemaakt moeten worden omvat de subregio Amstelland-Meerlanden binnen het marktgebied van de stadsregio Amsterdam-Zuid.

De colleges binnen de subregio hebben overeenkomstig de nadere regels het Regionaal Actieprogramma vastgesteld. De realisatie van ca. 80 woningen is in lijn met het RAP en is qua kwantiteit, kwaliteit en fasering opgenomen in de jaarlijks te actualiseren woningbouwmonitor. Zodoende zijn hier regionale afspraken over gemaakt. Het plan is in overeenstemming met artikel 5a van de PRV.

Het plangebied ligt binnen de 20Ke-contour en is gelegen binnen het BSG. De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 5e van de PRV. Voor de wijze waarop rekenschap worden gegeven wordt verwezen naar paragraaf 5.3.3.

Paragraaf 6.8 van deze toelichting gaat in op de wijze waarop met het aspect energie en duurzaam bouwen is omgegaan.

5.3.3 Wonen en vliegen 20 Ke-contour

In de vorige paragraaf is opgemerkt dat het plangebied moet worden gerekend tot bestaand stedelijk gebied. In samenhang met de ruimte voor woningbouw binnen de 20 Ke-contour is een aantal bestuurlijke afspraken gemaakt in het kader van het SMASH-traject:

- De gemeente maakt een transparante afweging van woningbouw binnen de 20 Ke-contour in het bestemmingsplan;
- De gemeente bewaakt de zorg voor een deugdelijke en objectieve informatievoorziening richting toekomstige gebruikers;
- De gemeente neemt verantwoordelijkheid voor klachtenafhandeling;
- De luchtvaartsector wordt gevrijwaard van extra kosten.

Het eerste onderdeel is van belang voor ruimtelijke procedures en geeft betekenis aan het zogenaamde 'rekenschap geven', dat is verankerd in artikel 5e lid 3 van de PRV. Over de andere drie onderdelen worden in de Bestuurlijke Regie Schiphol (BRS) nadere afspraken gemaakt. Deze afspraken staan los van het planologische-juridische traject om woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken.

Belangenafweging geluidbelasting vs. noodzaak tot woningbouw

De planlocatie is gelegen binnen de 20 Ke-contour, aan de rand van dit gebied.

In paragraaf 6.4 worden de geluidsaspecten van dit bestemmingsplan beschouwd. Het akoestisch onderzoek (zie bijlage 2) geeft inzicht in de geluidbelasting ten gevolge van het vliegverkeer; namelijk 55 dB. De gecumuleerde geluidbelasting is op de randen van de bouwvlakken aan de noordwestzijde maximaal 66 dB.

Vanuit de ontwikkelvisie Hornmeer geldt voor de planlocatie een specifieke herstructureringsopgave. Het gaat in dit geval om een locatie die vrijkomt waarvoor een

passende invulling moet worden gevonden. Een zoektocht naar een geschikte locatie buiten de 20 Ke-contour is dus nu niet aan de orde.

Transformatie naar een andere kostendrager dan wonen is niet passend is het karakter van de omgeving. Voor een ontwikkeling naar een bedrijventerrein ontbreekt bijvoorbeeld een goede ontsluiting en is de aanwezigheid van de vele hindergevoelige bestemmingen (woningen) in de omgeving beperkend. Hiervoor zijn binnen de gemeente en regio andere locaties aangewezen, op deze locatie is hier dus ook geen behoefte aan. Maatschappelijk vastgoed wordt juist afgestoten en op een vervangende locatie geclusterd teruggebouwd (de aanleiding voor de transformatie). Wonen is, gezien het karakter van de omgeving, de enige voor de hand liggende bestemming.

Paragraaf 4.2 gaat in op de actuele behoefte aan woningbouw. Daarin wordt geconcludeerd dat deze behoefte voor deze woningbouwregio in een ruime mate aanwezig is. Sterker nog, er dreigt een tekort aan locaties waarbinnen de grote behoefte kan worden ingelost. Mede vandaar ook het door het Rijk uitgedragen beleid dat woningbouw binnen de 20 Ke-contour, mits binnen BSG, hier een bijdrage aan kan leveren. Specifiek voor de Aalsmeerse woningmarkt is een grote behoefte aan woningbouw ten behoeve van eenpersoonshuishoudens en starters. Dit is een woningbouwsegment dat lokaal gezien dient te worden. De wijk Hornmeer heeft een bevolkingsopbouw en woningbouwdifferentiatie die afwijkend is van de rest van Aalsmeer. De bevolking is meer vergrijsd en er zijn veel eenpersoonshuishoudens, terwijl in de wijk relatief veel eengezinswoningen staan. De behoefte aan kleine(re) betaalbare woningen is groot. Daarnaast wordt beoogd om de gewenste doorstroming te kunnen realiseren om de vitaliteit van de wijk te bevorderen.

Maatregelen

In de planontwikkeling is een aantal stedenbouwkundige keuzes gemaakt die bijdragen aan een beter woon- en leefmilieu met betrekking tot de aanwezige geluidbelasting. De hoogste woningdichtheid wordt voorzien in het deel van de locatie met de laagste geluidsbelasting (het westen). Buitenruimten van woningen (achtertuinen e.d.) worden gericht aan de relatief rustiger zijden van de locatie. Belangrijk in dit kader is ook de inbedding in het aanwezige groene kader van de locatie. Veel aanwezige bomen worden gehandhaafd en de doorgaande groenbestemming biedt ruimte voor struweel en beplanting om geluidbelasting te verzachten.

Geconcludeerd kan worden dat groot belang aan het realiseren van de woningbouw moet worden gehecht en dat daarbij de aanwezige geluidbelasting zorgvuldig en transparant is meegewogen. Indien deze herontwikkeling van de locatie naar wonen niet plaats kan vinden, zal dit negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid en vitaliteit van de wijk.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

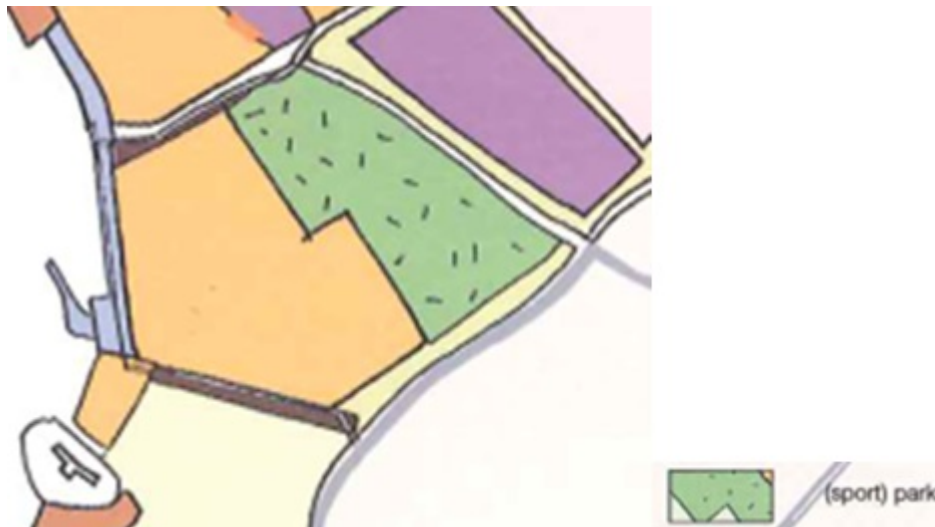
Het actuele beleid voor het gebied is neergelegd in de "Gebiedsvisie Aalsmeer Aandacht voor Kwaliteit 2020 (vastgesteld op 26 november 2009)". De gebiedsvisie heeft de status van een structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

Uit de Gebiedsvisie volgt een aantal thema's dat in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeft. Ten aanzien van het 'wonen' kan worden gesteld dat de

gemeente tegemoet wil komen aan zowel de kwantitatieve (genoeg woningen bouwen) als de kwalitatieve (bouwen voor doelgroepen) woonwensen van de Aalsmeerders. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving.

Het gebied van het VVA terrein is in de structuurvisie aangewezen als "(sport) park". Hoewel de woningbouwontwikkeling op het VVA terrein in overeenstemming is met de algemene uitgangspunten van de Aalsmeerse gebiedsvisie, is het niet in overeenstemming met de aan deze gronden gegeven bestemming. Op dit punt is deze ontwikkeling in strijd met de Structuurvisie. Bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt de raad dan ook gevraagd de Structuurvisie Aalsmeer 2020 op dit punt aan te passen.



Figuur 6: uitsnede Structuurvisie

5.4.2 Woonvisie

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2011-2020 'Aantrekkelijk, betaalbaar en duurzaam' vastgesteld. Het bij deze Woonvisie behorende geactualiseerde uitvoeringsprogramma is op 13 februari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Uit de actualisatie van de Woonvisie Aalsmeer 2012-2020 kunnen voor onderhavige nieuwbouwlocatie de volgende wensen, uitgangspunten en doelstellingen worden afgeleid:

- Voor jonge starters en ouderen bij voorkeur bouwen nabij voorzieningen. Het plangebied voldoet hieraan in hoge mate met de nabijheid van sport- recreatie- en winkelvevoorzieningen;
- Sociale woningbouw krijgt voornamelijk een plek op de grotere locaties en wordt gezien in relatie tot vernieuwing van de bestaande voorraad. In de ontwikkelvisie Hornmeer is voor deze woningbouwlocatie een streefpercentage van 30% sociale woningbouw vastgelegd;
- Het programma voor vernieuwingsgebieden is gericht op het realiseren van een grotere variatie aan woningen in het betreffende woongebied. Met het realiseren van gestapelde bouw en bouwen voor de doelgroepen senioren en jongeren/starters wordt hierin voorzien;
- Het bouwen van woningen voor de doelgroepen senioren en jongerenwoningen verdient extra aandacht. In het plangebied willen we hierin voorzien. Als gevolg van het rijksbeleid, dat is gericht op het scheiden van wonen en zorg, is in het coalitieakkoord aangegeven dat in Aalsmeer de komende vijf jaar circa 180 zorgwoningen moeten worden gebouwd. In de wijk Hornmeer zijn momenteel geen geschikte complexen beschikbaar. Nieuwbouw is van belang om in de Hornmeer woonvoorzieningen voor senioren te realiseren.
- Een van de doelstellingen is om doorstroming in Aalsmeer tot stand te brengen.

Met het bouwen van sociale huur- en koopwoningen voor eenpersoonshuishoudens en starters op deze locatie wordt naadloos aangesloten op de Woonvisie.

5.4.3 Groenvisie

Op 2 oktober 2014 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de Groenvisie 'Groen en blauw voor jou' vastgesteld. De visie geeft inzicht in de koers voor beleid, inrichting en beheer van het groen voor heel Aalsmeer. Een doel van de groenvisie is het verbeteren van de ruimtelijke structuur door samenhang van groen en water te bevorderen.

In deze visie is de locatie aangewezen als "Sportcomplex" overeenkomstig het ten tijde van de opstelling van deze visie geldende gebruik. De groene stroken langs de Zwarteweg zijn aangewezen als "bovenwijks groen". Dit zijn onderdelen van de groenstructuur die een hoofdrol spelen in de structuur van het bebouwd gebied en beeldbepalend zijn voor Aalsmeer.

De moderne uitbreidingen, waaronder de Hornmeer, worden gekenmerkt door een opzet met veel ruimte en rust. Bewoners beschikken veelal over een voor- en achtertuin. Het beeld van de wijk wordt bepaald door groen. De Hornmeer is een groene wijk met een parkachtig karakter. De wijk wordt gekenmerkt door veel bosplantsoen, gras, water en bomen. Bovendien is in deze wijk het grootste park van Aalsmeer gelegen (Hornmeerpark). Voor deze wijk zijn er mogelijkheden de kwaliteit van het groen te versterken. In de eerste plaats door versterking van de laanbeplanting. In de tweede plaats zijn er mogelijkheden de ruimtelijke kwaliteit te versterken door meer afwisseling aan te brengen in het groen.

Bij de verdere planuitwerking is het handhaven van het groene karakter van dit deel van de Zwarteweg uitgangspunt. De voorgestelde ontwikkeling vormt de noordelijke rand van een parkgebied dat wordt begrensd door de Zwarteweg, Burgemeester Kasteleinweg, Legmeerdijk, Beethovenlaan en Dreef en wordt aangeduid als het grootste park binnen de gemeente Aalsmeer. Uitgangspunt voor dit plangebied is dan ook "Wonen in een park".

Conclusie

Het bestemmingsplan handhaaft de bestaande groenstructuren door hier expliciet een groenbestemming op te leggen. Het bestemmingsplan is in lijn met de Groenvisie.

5.4.4 Aalsmeers Verkeer- en vervoerplan

Voor de bereikbaarheid van Aalsmeer is de aanleg van de 'omgelegde N201' van cruciaal belang. De omlegging van de N201 leidt tot een gehele nieuwe verkeersstructuur in Aalsmeer. Voor de toekomst is de opgave de gemeente bereikbaar te houden en tegelijkertijd de woonkernen te ontlasten. In het eind 2009 vastgestelde Aalsmeers verkeer- en vervoerplan (AVVP) zijn drie doelstellingen vastgelegd:

- het verbeteren van de regionale en lokale bereikbaarheid met alle vervoerswijzen;
- zorgen voor een verkeersveilige leefomgeving;
- zorgen voor een leefbaar verblijfsklimaat.

In het AVVP is een wegcategorisering opgenomen. Het omliggende wegennet in de Hornmeer is aangewezen als erftoegangsweg met een 30 km/h-regime. De Dreef is daarbinnen gecategoriseerd als ontsluitingsweg waar 50 km/h gereden mag worden.

Erftoegangswegen dienen te voldoen aan een duurzaam veilige inrichting. Uitgangspunt voor verharding van de rijbaan is een open verharding. Eenrichtingsverkeer dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Uitgangspunt is om snelheidsremmende maatregelen te voorkomen. Voetpaden zijn minimaal 1,80 meter breed, waarbij wordt gestreefd naar 2,10 m exclusief trottoirbanden. Fietsroutes dienen herkenbaar, direct, sociaal veilig, en comfortabel te zijn en langs voorzieningen te lopen.

De in Aalsmeer gehanteerde parkeernormen komen voort uit de landelijk parkeerkentallen (ASVV) en zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Aalsmeer.

De beoogde infrastructuur en voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de ontwikkeling kunnen op basis van het voorliggende bestemmingsplan worden doorgevoerd.

5.4.5 Welstandsnota

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalsmeer is een welstandsnota opgesteld. De Welstandsnota Aalsmeer 2013 is vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2013. Voor het gebied geldt een "Kan" welstandsregime. Dit houdt in dat aanvragen om een omgevingsvergunning, voor de activiteit bouwen, ambtelijk van een welstandsadvies kunnen worden voorzien. Gezien de omvang van de ontwikkeling, wordt voor dit gebied een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 6.9).

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT

6.1 Bodem

6.1.1 Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming 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 (BUS-melding bij de Provincie Noord-Holland). Procedures en normen voor onderzoek en sanering van de bodem zijn nader uitgewerkt in de Circulaire bodemsanering 2012.

6.1.2 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.

6.1.3 Rijksstructuurvisie Ondergrond (in voorbereiding)

De ondergrond speelt een grote rol bij het accommoderen van maatschappelijke opgaven, zoals de energievoorziening, de drinkwaterbereiding, en klimaatmitigatie en-adaptatie.

De Rijksoverheid wil samen met andere overheden een samenhangend beleid ontwikkelen voor activiteiten in de ondergrond. Dat doen ze in het brede Programma Bodem en Ondergrond. De overheid wil de ondergrondse ruimte ordenen en activiteiten zoals aardwarmtewinning, opslag van stoffen waaronder CO₂, grondwater- en andere grondstoffenwinning en gebruik van bodemenergie op elkaar afstemmen. Onderdeel van dit programma is het vaststellen van de structuurvisie Ondergrond op rijksniveau. Ook op regionale en lokale schaal dient ordening en afstemming plaats te vinden.

6.1.4 Beschrijving van het gebied

Bodemopbouw

De ligging van het projectgebied is beschreven in § 2.1. De locatie ligt in een droogmakerij, waarbij de bodem bestaat uit klei op zand. Van oudsher is dit agrarisch gebied geweest, totdat het huidige sportpark is aangelegd in de 60er jaren. Voor de sportvelden is de bodem verbeterd met zand.

Bodemkwaliteit

Hoewel sportvelden intensief worden onderhouden wordt het gebruik niet beschouwd als verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Bodemverontreiniging kan wel ontstaan door het gebruik van materialen en stoffen bij bouwwerken.

Haalbaarheid

De haalbaarheid van dit ruimtelijk plan kan onder druk komen te staan door de kosten van een eventueel 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 de locatie zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit het verkennend onderzoek Dreef, opgesteld door HB Advies d.d. 17 februari 2014 met kenmerk 14HB0152, bleek dat een asbestverontreiniging aanwezig was onder de tribune. Deze verontreiniging is gesaneerd en het evaluatieverslag is goedgekeurd. De sanering valt buiten het ontwikkelingsgebied.

Recenter is een verkennend onderzoek uitgevoerd door HB Advies met kenmerk 17HB0091-3 d.d. 11 september 2017 (zie bijlage 3). Tijdens dit onderzoek is geen verontreiniging aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bodemenergie

In het plangebied spelen voor zover bekend geen landelijke opgaven van de in voorbereiding zijnde Rijksstructuurvisie Ondergrond. De ondergrond van het plangebied is in principe geschikt voor de toepassing van bodemenergie, zowel voor open- als voor gesloten systemen. Voor collectieve bodemenergiesystemen moet bovengronds ruimte worden gereserveerd voor onttrekkings- en infiltratieputten en transsportleidingen. Putten en leidingen ten behoeve van collectieve bodemenergie systemen in de openbare ruimte dienen zo veel mogelijk te worden gebundeld met andere ondergrondse kabels en leidingen. Bodemenergiesystemen verkrijgen een hogere efficiëntie wanneer ze op het juiste schaalniveau worden gecombineerd met andere gebruiksfuncties met een warmte-of koudeoverschot.

6.2 Water

6.2.1 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.

6.2.2 Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals

gemalen, duikers en stuwen op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld (<http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>).

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

6.2.3 Keur en beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

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

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>)

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningencheck via www.rijnland.net.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijv. door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is

het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

6.2.4 Watertoets plangebied

Het plangebied is waterstaatkundig gezien gelegen in de Horn- en Stommeerpolder met een zomerpeil van NAP -5,02 en winterpeil NAP -5,12. Op de gronden is de Keur van het Hoogheemraadschap Rijnland van toepassing. Bij de beoogde ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland. Het bestemmingsplan ligt niet binnen een waterkering, zodat geen rekening hoeft te worden gehouden met beperkingen van werkzaamheden binnen de beschermingszone. Er wordt geen water gedempt dat rechtstreeks moet worden gecompenseerd.

Het bestemmingsplan voegt verharding toe aan het gebied. In de huidige situatie is het plangebied onverhard. Door de toekomstige woningbouw en benodigde verhardingen in de vorm van parkeerruimte, paden en wegen neemt het verharde oppervlak met meer dan 5.000 m² toe (zie bijlage 4). Daarom is een watervergunning van het waterschap benodigd. Uit de aanvraag om watervergunning zal moeten blijken dat 15% van de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd door het aanleggen van oppervlaktewater.

Voor het gehele project Hornmeer is in samenspraak met het Hoogheemraadschap Rijnland een waterbalans opgesteld. Bij de herinrichting van het Hornmeerpark wordt ruim 8.000 m² oppervlaktewater toegevoegd (zie bijlagen 5 en 6). In het kader van dit bestemmingsplan moet ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak ca. 950 m² oppervlaktewater worden aangelegd. Deze opgave wordt samen met de compensatie van andere deelprojecten uit de Ontwikkelvisie Hornmeer opgenomen in het kasboek voor het te graven water binnen het Hornmeerpark.

In de regels (atikelen 4, 5 en 6) van het bestemmingsplan is opgenomen dat de vereiste watercompensatie moet zijn uitgevoerd alvorens de gronden in gebruik kunnen worden genomen. Daarnaast kan het waterschap bij de toetsing van de aan te vragen watervergunning vaststellen of de hier omschreven verplichting tot compensatie is nagekomen.

6.3 Archeologie

6.3.1 Erfgoedwet

De Erfgoedwet vormt het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta) uit 1992. Dit gaat uit van de bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt", dat ervan uitgaat dat de aanvrager van een omgevingsvergunning zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden.

In een bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied. Het principe dat de veroorzaker betaalt geldt uitsluitend wanneer de wet uitdrukkelijk bepaalt dat er een archeologisch voorschrift aan de vergunning kan worden verbonden.

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

Het rijk is het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen (paragraaf 5.4 Erfgoedwet). Vondsten met archeologische waarde dienen te worden overgedragen aan het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland.

6.3.2 Archeologiebeleid gemeente Aalsmeer

Op 24 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarvoor is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn in verschillende gradaties de verwachte archeologische waarden opgenomen, waaraan criteria met betrekking tot oppervlakte en diepte van bodemverstoring zijn verbonden. Begin 2017 is de nieuwe Erfgoedverordening door de gemeenteraad vastgesteld, waarbij het archeologisch beleid inhoudelijk niet is gewijzigd.

Het plangebied staat op de gemeentelijke verwachtingskaart aangegeven als een archeologievrij gebied. Onderzoek naar eventuele archeologische (verwachtings)waarden is dan ook niet nodig. In het bestemmingsplan hoeven dus geen regels met betrekking tot archeologie te worden gesteld.

6.4 Geluid

Beleidskader

In het algemeen maakt een bestemmingsplan de aanwezigheid van geluidproducerende bronnen, zoals industrie en wegverkeer, ruimtelijk mogelijk. Ook worden bestemmingen mogelijk gemaakt die een zekere mate van rust behoeven, zoals woningen, ziekenhuizen en in het onderhavige geval scholen.

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. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, op grond van een goed woon- en leefklimaat.

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

1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

Wegverkeer

Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige 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 beperkingen geluidszone. Deze bepalingen moeten in de bestemmingsplannen worden verwerkt.

Relevantie beschrijving plangebied

Het plangebied is gesitueerd binnen de geluidzone van de Burgemeester Kasteleinweg, Zwarteweg, Dreef, Hortensialaan en gedeeltelijk binnen zone 4 van het luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). In het kader van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting te worden berekend en getoetst aan de grenswaarden. Daarnaast moet worden getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Aan de noordzijde van het plangebied is een brandweerkazerne aanwezig. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk onderzoek te doen naar de geluiduitstraling van de bestaande brandweerkazerne op de toekomstige woningbouwlocatie.

Op 21 juli 2017 heeft Tauw B.V. in opdracht van de gemeente Aalsmeer een onderzoek naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen binnen het plangebied uitgevoerd (rapport R004-1239767HUI-srb-V03-NL). Het rapport is opgenomen in bijlage 2. Het doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de randen van de twee bouwvlakken in het plangebied. Tevens wordt inzicht gegeven in de gecumuleerde geluidbelasting van de aanwezige relevante geluidbronnen. De nieuwe ontsluitingsweg is in het onderzoek niet meegenomen, omdat de weg een 30 km regime krijgt en daarnaast zal de verkeersintensiteit op de weg laag zijn.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Zwarteweg, Dreef en Burgemeester Kasteleinweg hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De geluidbelasting ten gevolge van de Hortensialaan is lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de brandweerkazerne inclusief sirene is met maximaal 45 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 47 dB(A) in de nachtperiode hoger dan de geldende grenswaarden in de avond- en nachtperiode van 45 dB(A) en 40 dB(A) uit het Activiteitenbesluit.

Zonder het geluid van de sirene blijft het geluidniveau ten gevolge van de kazerne ruim onder de geldende normen. Inrichtingen waar motorvoertuigen uitrukken voor brandbestrijding vallen onder het Activiteitenbesluit. In artikel 2.22 lid 1 van het Besluit is aangesloten bij de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Deze kent een apart regime voor ongevallenbestrijding. Het geluid door het uitrukken van deze diensten blijft bij het bepalen van het maximale geluidsniveau buiten beschouwing. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om via artikel 2.22 lid 2 van het Besluit maatwerkvoorschriften te stellen met betrekking tot het treffen van technische en organisatorische maatregelen over het uitrukken van motorvoertuigen bij ongevallenbestrijding en brandbestrijding. Van deze mogelijkheid zullen burgemeester en wethouders van Aalsmeer gebruik maken.

De gecumuleerde geluidbelasting is op de randen van de bouwvlakken maximaal 66 dB aan de noordwestzijde. De geluidbelasting is hiermee gelijk aan de hoogst te verlenen hogere waarde van 63 dB (wegverkeer) + 3 dB wat volgens het gemeentelijke geluidbeleid aanvaardbaar is. Hierbij wordt opgemerkt dat compenserende factoren, zoals een geluidluwe gevel, dienen te worden onderzocht. Bij het ontwerp van de woningen kan hiermee rekening worden gehouden door middel van een aangepaste indeling. Een voorbeeld hiervan is het creëren van een slaapkamer (verblijfsruimte) en privégebied (balkon) aan de zuidzijde van het bouwvlak. De gevel aan de zuidzijde wordt namelijk ten aanzien van het wegverkeer aangemerkt als een geluidluwe gevel. Bij de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen moet de benodigde geluidwering van de gevels worden bepaald om de binnenwaarde van maximaal 33 dB uit het Bouwbesluit te waarborgen.

Op 16 januari 2018 hebben burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit hogere grenswaarden in procedure gebracht. Tijdens de terzegelgging van het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen naar voren gebracht, waarna burgemeester en wethouders de hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder hebben vastgesteld (zie bijlage 7).

6.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling Luchtkwaliteit in werking getreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Besluit NIBM

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

1. een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
2. een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Aangezien het bestemmingsplan de bouw van ca. 80 woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit de resultaten uit het monitoringstool wordt geprognostiseerd dat in het plangebied geen overschrijdingen van grenswaarden zijn te verwachten voor fijnstof en stikstofdioxide in 2020.

Dit betekent dat volgens artikel 5.16 Wm en op basis van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan om dit wijzigingsplan vast te stellen.

6.6 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.

Het plangebied ligt niet binnen het zogenoemde invloedsgebied van een risicobron, zodat wordt geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

6.7 Flora en fauna

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, voor soorten van 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.

In het gebied grofweg tussen de N196, Legmeerdijk, Beethovenlaan, Dreef en Zwarteweg hebben drie verschillende adviesbureaus zeven flora en fauna onderzoeken uitgevoerd. De conclusie in december 2014 was toen dat in het aanwezige groen geen jaarrond beschermde vogelnesten of vleermuisverblijfplaatsen aanwezig waren. Ook waren geen beschermde flora en fauna aangetroffen. Op 19 april 2017 is door Adviesbureau E.C.O. Logisch een schouw en broedvogelcheck uitgevoerd (zie bijlage 8). Deze schouw heeft de conclusie uit december 2014 onderschreven. Jaarrond beschermde vogelnesten zijn niet in het plangebied aangetroffen. Op diverse locaties in het plangebied waren broedgevallen van algemene vogels aanwezig. Het broedseizoen van vogels loopt globaal vanaf 15 maart tot 15 juli. De vermelde periode is niet leidend; elk broedgeval van een inheemse soort is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet worden verstoord.

6.8 Duurzaam bouwen en energie

De nieuwe kaders duurzaamheid Aalsmeer zijn vastgesteld door de gemeenteraad in december 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Aalsmeer streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:

1. Aalsmeer is fossielonafhankelijk in 2040;
2. Aalsmeer heeft een circulaire economie in 2040;
3. en iedereen kan meedoen in Aalsmeer (inclusieve stad).

Voor het realiseren van de grondgebonden woningen is met deze focusgebieden op verschillende wijzen rekening te houden. Een duurzaam gebouw verbruikt onder andere minder energie, is ecologisch verantwoord en maakt gebruik van duurzame materialen. Bij nieuwbouw is een belangrijk aandachtspunt, dat energiegebruik zoveel mogelijk wordt gereduceerd door o.a. isolatie en het efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt door middel van het

Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat (toekomstige) bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is. Aansluiting op een collectieve WKO of een all-electric uitvoering van het plangebied door middel van individuele bodemenergiesystemen dragen bij aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk. Binnen het plangebied zijn hiervoor geen belemmeringen voorzien. Het (wijzigings)besluit Bodemenergie en de Waterwet vormen bij toepassing van bodemenergie het wettelijk kader.

Naar verwachting zal de uitvoering van het nationale klimaatbeleid leiden tot het niet meer beschikbaar zijn van aardgas tijdens de gebruikperiode van de in het plangebied te realiseren woningen. Het aanleggen van een aardgasnet in het plangebied is daarom een onwenselijk gebruik van maatschappelijke financiën.

Het afschaffen van de aansluitplicht in een nieuwbouwsituatie is op dit moment onder de aandacht van minister Kamp. Indien tijdens de ontwikkelperiode of voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een besluit wordt genomen waardoor een netbeheerder niet langer is verplicht een aardgasaansluiting aan te leggen, zal de netbeheerder, Stedin, serieus overwegen geen aansluiting te offeren. Dit kan leiden tot een onvoorziene aanpassing van de installatie. Om dit risico uit te sluiten worden bouwende partijen gestimuleerd woningen zonder aardgasaansluiting te laten ontwerpen.

Het informeren van bouwende partijen en potentiële kopers van de woningen over de mogelijkheid dat, indien onverhoopt een aardgasaansluiting wordt aangevraagd, deze naar verwachting tijdens de gebruiksduur van de woning vervangen zal moeten worden door een alternatief voor de aardgasinstallatie draagt er toe bij, dat de bouwer en de koper een eigen gefundeerde keus kunnen maken door nu reeds te kiezen voor een alternatief ontwerp.

Daarnaast stimuleert de gemeente het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen (GPR). GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. Aalsmeer streeft naar nieuwbouwwontwikkelingen met een gemiddelde GPR van 7,5 met een score van 10 op de module energie.

De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee zij op basis van een voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidsgehalte van het te realiseren bouwwerk is (artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012). Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten bepaald in het Bouwbesluit.

Sinds 1 januari 2015 is op grond van het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 vereist. Een hogere ambitie kan worden bereikt door extra isolatie, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming en het benutten van de zon als energiebron. Gemeente Aalsmeer zoekt graag met de ontwikkelaar en (toekomstige) bewoners naar opties waarmee voor de nieuwe woningen een lagere EPC kan worden gehaald.

Ten slotte kan, vanwege toename van warme periodes, een toenemende behoefte aan koeling ontstaan. Door middel van toepassing van groendaken in combinatie met goede isolatie is dit effect te verminderen. Bovendien dragen groene daken bij aan vertraagde afvoer van hemelwater.

6.9 Beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan is een globaal plan met beperkte bouwregels. Het is uitdrukkelijk aan een ontwikkelende partij hierbinnen een exploitabele invulling te geven. Burgemeester en wethouders hechten veel waarde aan een goede beeldkwaliteit en duurzaamheid bij het ontwikkelen van de locatie. Deze ambitie krijgt, met betrekking tot de uiterlijke verschijningsvorm een concrete vertaling in een beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze een specifieke sfeer kan worden uitgewerkt met behulp van richtlijnen voor de stedenbouwkundige details en de architectuur. Dit beeldkwaliteitsplan moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij het ontwerpproces betrokken is.

De in het beeldkwaliteitsplan vastgelegde regels en richtlijnen worden gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan gaat aldus onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Daarmee verkrijgt het beeldkwaliteitsplan de status van beleidsdocument. Een initiatiefnemer die op deze locatie bebouwing wil realiseren, zal zowel met het bestemmingsplan als met het beeldkwaliteitsplan rekening dienen te houden.

Op het moment dat door een architect een schetsplan is vervaardigd, wordt dit door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Aalsmeer getoetst. Deze toets vindt alleen plaats op de in het beeldkwaliteitsplan vastgestelde randvoorwaarden. Hiermee wordt de kwaliteit van de uiterlijke verschijningsvorm van het bouwplan, mede in relatie tot de reeds bestaande omgeving, bewaakt.