

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>4</u>
<u>1.3 Geldende bestemmingsplannen</u>	<u>4</u>
<u>1.4 Leeswijzer</u>	<u>9</u>
<u>HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED</u>	<u>10</u>
<u>2.1 Uitgangspunten</u>	<u>10</u>
<u>2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking</u>	<u>10</u>
<u>2.3 Motivatie gemaakte keuzes</u>	<u>11</u>
<u>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET</u>	<u>12</u>
<u>3.1 Algemeen</u>	<u>12</u>
<u>3.2 De bestemmingen</u>	<u>12</u>
<u>3.3 Systematiek van de planverbeelding</u>	<u>14</u>
<u>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</u>	<u>16</u>
<u>4.1 Actuele regionale behoefte</u>	<u>16</u>
<u>4.2 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>16</u>
<u>4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>17</u>
<u>4.4 Juridische uitvoerbaarheid</u>	<u>17</u>
<u>4.5 Handhaving</u>	<u>18</u>
<u>HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER</u>	<u>20</u>
<u>5.1 Inleiding</u>	<u>20</u>
<u>5.2 Rijksbeleid</u>	<u>20</u>
<u>5.3 Provinciaal beleid</u>	<u>22</u>
<u>5.4 Gemeentelijk beleid</u>	<u>24</u>
<u>HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT</u>	<u>29</u>
<u>6.1 Bodem</u>	<u>29</u>
<u>6.2 Water</u>	<u>30</u>
<u>6.3 Archeologie</u>	<u>32</u>
<u>6.4 Geluid</u>	<u>33</u>
<u>6.5 Luchtkwaliteit</u>	<u>35</u>
<u>6.6 Externe veiligheid</u>	<u>36</u>
<u>6.7 Flora en fauna</u>	<u>37</u>
<u>6.8 Verkeer en parkeren</u>	<u>38</u>
<u>6.9 Belangen van derden</u>	<u>39</u>
<u>6.10 M.e. r.-beoordeling</u>	<u>39</u>

1.1 Aanleiding en doelstelling

In de huidige situatie bevinden zich aan de kopse kant van het bedrijfsterrein aan de Oosteinderweg 357 twee ligplaatsen voor woonarken voor permanente bewoning: Oosteinderweg 357ws en Oosteinderweg 359ws. Jongkind B.V. is een bedrijf dat valt in milieucategorie 3.2. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn woonfuncties direct aansluitend op het terrein waar belastende bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd niet wenselijk.

De wens is om de twee ligplaatsen te verplaatsen naar het naastgelegen perceel aan de Oosteinderweg 365. De eigenaar van het betreffende perceel wil de woonarken aankopen.



afbeelding: verplaatsing Oosteinderweg 357ws en 359ws naar Oosteinderweg 365 ws 1 en ws 2

Voor de verplaatsing van de twee ligplaatsen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is op de nieuwe plek achter

Oosteinderweg 365 twee ligplaatsen voor woonarken voor permanente bewoning te realiseren conform de systematiek van het woonarkenbeleid zoals destijds vastgelegd in het bestemmingsplan "Woonarken". Daarnaast worden met het onderhavige bestemmingsplan de huidige twee ligplaatsen wegbestemd, zodat deze niet opnieuw kunnen worden benut. Zo is gewaarborgd dat er geen uitbreiding van het aantal ligplaatsen plaatsvindt. Het beleid van de gemeente is er namelijk op gericht het aantal ligplaatsen niet te vermeerderen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan ziet op de verwijdering van de bestaande ligplaatsen Oosteinderweg 357ws en Oosteinderweg 359ws en de verplaatsing naar het perceel, kadastraal bekend als AMR-G-5926. De nieuwe ligplaatsen worden aangeduid als Oosteinderweg 365 ws1 en Oosteinderweg 365 ws2. Ze worden gesitueerd aan de zuidzijde van het terrein, evenwijdig aan de watergang. Het plangebied bevat daarmee drie afzonderlijke locaties zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding: plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" zoals vastgesteld op 2 februari 2023. Ter plaatse van de aangegeven gronden komt dit bestemmingsplan met het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan gedeeltelijk te vervallen.



afbeelding: uitsnede planverbeelding

Oosteinderweg 357ws en 359ws

Ter plaatse van de bestaande ligplaatsen Oosteinderweg 357ws en Oosteinderweg 359ws hebben de gronden de enkelbestemming "Water-Permanent Wonen" en "Tuin". Daarmee zijn de bestaande ligplaatsen doorbestemd conform de systematiek van het voorheen geldende bestemmingsplan "Woonarken", zoals vastgesteld op 19 december 2013 en onherroepelijk geworden op 25 december 2015.

Op grond van artikel 23 van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" zijn de voor 'Water - Permanent Wonen' aangewezen gronden bestemd voor:

- a een ligplaats ten behoeve van één woonark voor permanente bewoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woonark;
- b water;
- c waterberging;
- d waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

- e voorzieningen van algemeen nut;
- f voorzieningen voor woonarken;
- g aanlegplaatsen;
- h erf- en terreinafscheidingen.

Ingevolge artikel 23 lid 2 geldt voor het bouwen van woonarken de volgende bepaling:

- a woonarken dienen minimaal volledig binnen het bestemmingsvlak gelegen te zijn dan wel het bestemmingsvlak volledig te benutten;
- b de woonark mag maximaal 18x6x5 meter bedragen (lxbxh);

- c de woonark grenzend aan een bestemmingsvlak 'Tuin' met een aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' mag maximaal 15x5x4,5 meter bedragen (lxbxh);
- d de afstand tot de naastgelegen woonarken dient aan alle zijden tenminste 5 meter te zijn;
- e de maximale afstand van de woonark tot de insteek van het water bedraagt 1 meter;
- f in afwijking van het bepaalde in lid a tot en met d zijn bestaande woonarken toegestaan in de volgende gevallen:
 - I de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot de naastgelegen woonark en/of de insteek van het water, die minder bedragen dan in de regels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
 - II de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden van de bijgebouwen tot de oeverlijn, die minder bedragen dan in de regels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
 - III de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afmetingen van woonarken die meer bedragen dan in de regels is voorgeschreven en die op de als bijlage 2 bij deze regels toegevoegde lijst afwijkende maatvoering voorkomen, mogen in strijd met de regels worden aangehouden;
 - IV bij vervanging of verplaatsing van de bestaande ark is het bepaalde onder sub III niet meer van toepassing;
 - V in afwijking van het bepaalde onder sub IV mag een woonark die is opgenomen op de lijst van bestaande woonarken met afwijkende maten in bijlage 2 van dit bestemmingsplan na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag voor het veranderen of vernieuwen van die ark wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop de woonark teniet is gegaan.

De bestaande woonark Oosteinderweg 359ws is in de bijlage als bedoeld in artikel 23 onder f, onder III opgenomen met een afwijkende maatvoering van 19 x 6,5 x 4,3 meter. Bij vervanging of verplaatsing komt de afwijkende maat te vervallen en moet de woonark voldoen aan de maatvoering zoals voorgeschreven in de hoofdregel.

Op grond van artikel 19 zijn de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd voor:

- a oever behorende bij de op de planverbeelding aangrenzende ligplaatsen voor woonarken;
- b oevergebruik;

met de daarbij behorende:

- c tuinen, erven en oevervoorzieningen;
- d natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen;
- e bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' en 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken';

met daaraan ondergeschikt:

- f ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten dienste van de bestemming;
- g groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Ingevolge artikel 19, tweede lid, gelde voor het oprichten van bijgebouwen bij woonarken de volgende regels:

- a binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' is per woonark 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 40 m²;
- b binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' is per woonark 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 30 m²;

- c binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen woonarken' en 'specifieke vorm van tuin - bijgebouwen 1 woonarken' is, voor zover deze aanduidingen grenzen aan de bestemming 'Water - Verblijfsrecreatie' per woonark voor niet-permanente bewoning 1 zelfstandig bijbehorend bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 6 m²;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- e de afstand van het zelfstandige bijhorend bouwwerk tot de oeverlijn mag niet minder dan 2 meter bedragen.

Ter plaatse is de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijgebouw woonarken' opgenomen, zodat per woonark een zelfstandig bijbehorend bouwwerk mag worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 40m².

Voorts geldt er op de gronden een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', waaruit volgt dat de toegestane bouwwerken alleen mogen worden gebouwd indien de bodemingrepen die daarmee gepaard gaan niet dieper reiken dan 0,40 meter én het bouwwerk een oppervlakte heeft van maximaal 500m².

Tevens zijn er gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten:

- geluidzone-industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A)
- luchtvaartverkeerzone - LIB art 222 toetshoogtes
- luchtvaartverkeerzone - LIB art 222A toetshoogtes radar
- luchtvaartverkeerzone - LIB art. 223.

Het verwijderen van de bestaande ligplaatsen Oosteinderweg 357 en Oosteinderweg 359 betekent dat de betreffende gronden een nieuwe bestemming dienen te krijgen die in de plaats komt van de huidige enkelbestemmingen "Water – permanent Wonen" en "Tuin".

Oosteinderweg 365 ws1 en ws2

Ter plaatse van de nieuw beoogde ligplaatsen hebben de gronden de enkelbestemming 'Agrarisch-Tuinbouw'.

Overeenkomstig artikel 3 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Agrarisch-Tuinbouw' aangewezen gronden bestemd voor:

- a de uitoefening van een tuinbouwbedrijf;
- b de tuinbouwgronden;
- c de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap waaronder de natuurverbindingen;
- d de bedrijfsgebouwen die voor de agrarische bedrijfsuitoefening nodig zijn;
- e alsmede:
- e ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatie' zijn recreatiekavels voor dagrecreatie toegestaan;
- f ter plaatse van de functieaanduiding 'tuincentrum' is een tuincentrum toegestaan;
- g ter plaatse van de bouwaanduiding 'kas' zijn tuinbouwkassen toegestaan;
- h ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' is laag dynamische opslag toegestaan;
- i ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' is een parkeervoorziening toegestaan;
- j ter plaatse van de functieaanduiding 'dierenopvang' is een dierenopvang en -verzorging honden, katten en andere kleine huisdieren, zoals een dierenasiel of dierenpension toegestaan.

met de daarbij behorende:

- k bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de agrarische bedrijfspercelen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen voor het agrarisch gebruik of de binnen de hoofdbestemming aangeduide opslagfunctie, horecafunctie of tuincentrum;

- m groenvoorzieningen, waterlopen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en openbare nutsvoorzieningen;
- n (giet-)waterbassins en overige waterberging;
- o natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen.

Overeenkomstig artikel 3, tweede lid mogen op de gronden ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a kassen;
- b andere agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder opslagruimten en bedrijfsgebonden kantoorruimten;
- c gebouwen en andere bouwwerken voor bijzonder gebruik, als bedoeld in artikel 3.1 onder e. tot en met i. van deze planregels;
- d andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse van de beoogde ligplaats Oosteinderweg 365 ws1 hebben de gronden tevens de enkelbestemming 'Water'. ingevolge artikel 22 van het bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming 'Water' aangewezen voor

- a waterlopen, waterplassen en recreatiewater;
- b water als netwerk voor de waterhuishouding, waaronder waterberging, wateraanvoer en waterafvoer;
- c de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap waaronder de natuurverbindingen en de natuurwaarden;
- d (dras)oevers en groenvoorzieningen langs de oevers, zoals rietkragen;
- e bruggen en landhoofden;
- f verkeer op het water;
- g aanlegplaatsen;

alsmede:

- h ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - scheepswerf' is medegebruik ten behoeve van het aangrenzende scheepsbouw- en reparatiebedrijf toegestaan;
- i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - botenhuis' is een botenhuis toegestaan;
- j ter plaatse van de functieaanduiding 'jachthaven' is medegebruik ten behoeve van het aangrenzende jachthavenbedrijf waaronder het gebruiken van ligplaatsen toegestaan;
- k ter plaatse van de functieaanduiding 'tunnel' is een tunnel toegestaan;
- l ter plaatse van de functieaanduiding 'scouting' is een scoutingvereniging met daar bijhorende scoutingactiviteiten toegestaan;

met de daarbij behorende:

- m bouwwerken;
- n al dan niet gebouwde voorzieningen met het oog op het beheer en onderhoud;
- o keermuren, oeverbeschoeiingen, duikers en andere bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding;

met daaraan ondergeschikte:

- p openbare nutsvoorzieningen.

Ingevolge artikel 22, vierde lid onder 2, onder e is het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als ligplaats voor woonarken ten behoeve van permanente bewoning aangemerkt als strijdig gebruik.

De gronden ter plaatse van de nieuw beoogde ligplaatsen hebben tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hieruit volgt dat de toegestane bouwwerken alleen mogen worden gebouwd indien de bodemingrepen die daarmee gepaard gaan niet dieper reiken dan 0,40 meter én het bouwwerk een oppervlakte heeft van maximaal 500m².

Tevens zijn er gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten:

- geluidzone-industrie Schiphol 50 tot 55 dB(A)
- luchtvaartverkeerzone - LIB art 222 toetshoogtes
- luchtvaartverkeerzone - LIB art 222A toetshoogtes radar
- luchtvaartverkeerzone - LIB art. 223.

Het inrichten van ligplaatsen voor woonarken voor permanente bewoning is op de beoogde nieuwe ligplaatsen Oosteinderweg 365 ws1 en Oosteinderweg 365 ws2 in strijd met de gebruiksregels van de daar geldende bestemmingen. Om de ligplaatsen mogelijk te maken dient de bestemming van de gronden op deze locaties te worden gewijzigd.

1.4 Leeswijzer

Deze plantoelichting bevat de verantwoording van dit bestemmingsplan en geeft en toelichting op de keuzes die ten grondslag liggen aan de nieuwe planregeling. Hoofdstuk 2 geeft de visie voor het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de plantechische vormgeving van het plan. Hoofdstuk 4 gaat in op de economische, maatschappelijke en juridische uitvoerbaarheid. Hierin wordt o.a. verslag gedaan van de wijze waarop burgers en overlegpartners bij de planvorming zijn betrokken. Hoofdstuk 5 bevat de beschrijving van de voor het gebied relevante beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeente. De motivering van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor de verschillende omgevingsaspecten volgt in hoofdstuk 6.

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een ligplaats voor woonarken voor permanente bewoning mogelijk te maken. Bij besluit van 19 december 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Woonarken" vastgesteld met het oogmerk voor alle woonarken in de gemeente een eenduidige, planologische regeling te treffen. De regeling hiervoor is doorgezet in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Oosteinderweg 2020', waarin woonarken, voor zover gelegen binnen het plangebied Oosteinderweg 2020 zijn opgenomen. In paragraaf 6.4.9 van de toelichting van bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" is het planologische wensbeeld opgenomen voor woonarken. De volgende principes zijn opgenomen.

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

Het onderhavige plan is opgesteld in overeenstemming met de bovenstaande uitgangspunten van het woonarkenbeleid zoals dat (ook) in het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" is neergelegd.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

De Oosteinderweg is één van de beeldbepalende, historische linten van de gemeente. De ruimtelijke opbouw van dit lint kenmerkt zich door een geleidelijke overgang van intensief naar extensief gebruik. De nieuwe ligplaatsen bevinden zich midden in het overgangsgebied tussen de lintbebouwing met de meer intensieve bedrijfsbebouwing daarachter en de onbebouwde gebieden richting de ringvaart. Dit is conform het beleid voor woonarken om ligplaatsen bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Omdat de ligplaatsen achter de bestaande lintbebouwing in inhammen in het verlengde langs de bestaande watergang tussen de percelen Oosteinderweg 357-359 en Oosteinderweg 365 worden geprojecteerd, is er geen sprake van een belemmering van doorzichten. Voor de mogelijkheid van bijbehorende voorzieningen en oeverbebouwing worden de afmetingen en afstanden aangehouden die op grond van het woonarkenbeleid

worden voorgeschreven. Dat geldt ook voor de afmetingen van de woonarken zelf. Dit betekent dat de arken maximaal een afmeting mogen hebben van 18 x 6 x 5 (lxbxh) meter. Eén van de bestaande woonarken op de huidige ligplaatsen heeft een afwijkende met het beleid strijdige afmeting. Dit betekent dat de afmetingen van deze ark dienen te worden aangepast om daadwerkelijk naar de nieuwe ligplaats te kunnen worden verplaatst.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

Een belangrijk uitgangspunt van het beleid voor woonarken is dat het aantal ligplaatsen niet toeneemt. Daarom worden met het onderhavige plan tegelijkertijd met de bestemming van de twee beoogde nieuwe ligplaatsen de twee bestaande ligplaatsen van de planverbeelding verwijderd. Daartoe wordt ter plaatse van de bestaande ligplaatsen Oosteinderweg 357ws en Oosteinderweg 359ws de enkelbestemming "Water-Permanent Wonen" veranderd in de enkelbestemming "Water" met een regeling overeenkomstig de enkelbestemming "Water" in het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020". In de enkelbestemming "Tuin" wordt de aanduiding voor het bouwen van bijgebouwen bij ligplaatsen voor woonarken geschrapt. Door wel de bestemming "Tuin" te handhaven wordt voorkomen dat met het verwijderen van de ligplaatsen feitelijk een uitbreiding van het ter plaatse gevestigde bedrijf plaatsvindt.

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.

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. Dat is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met de SVBP 2012 tot stand gebracht. Voor zover (geoorloofd) van de standaarden wordt afgeweken of deze standaarden een bepaalde interpretatie laten bij de toepassing daarvan, wordt hieronder de plansystematiek toegelicht.

3.2 De bestemmingen

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In overeenstemming met de SVBP bevat het eerste hoofdstuk van de planregels de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben tot doel duidelijkheid te bieden over de interpretatie van de in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen en termen. Dit zijn de in artikel 1 neergelegde begripsbepalingen. Een aantal van de gegeven definities wordt bindend voorgeschreven in de SVBP. Voor zover noodzakelijk zijn met het oog op een eenduidige uitleg van onderhavige planregeling aanvullende planregels opgenomen.

Voor zover de regels bepalingen bevatten over aan te houden maatvoeringen, wordt in de inleidende regels aangegeven hoe deze maten moeten worden bepaald. Dit zijn de meetvoorschriften. De SVBP schrijft voor een aantal maatvoeringen de wijze van meten dwingend voor. Ten behoeve van een goede interpretatie van de planregels zijn in aanvulling hierop nog een aantal andere meetregels opgenomen. Het betreft de meetvoorschriften om de lengte, breedte en hoogte van een woonark te bepalen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

"Tuin"

Onder deze bestemming is het gebruik geregeld van de gronden die voorheen als tuin bij de bestaande ligplaatsen waren bestemd. Met het vervallen van de ligplaatsen hoeft er geen specifieke regeling meer te zijn voor het gebruik van de oever voor tuin en het oprichten van bij de woonark behorende bijgebouwen.

"Tuin met bouwaanduiding"

Onder deze bestemming zijn tuinen bij woonarken opgenomen. De bestemming dient in samenhang gezien te worden met "Water-Permanent Wonen". Met de bouwaanduiding "specifieke vorm van tuin-bijgebouw woonarken" wordt duidelijk welke regels er gelden voor het oprichtingen van bij de woonark behorende bijgebouwen.

"Water"

Onder de bestemming "Water" zijn de doorgaande en bevaarbare watergangen opgenomen. Ter plaatse van de bestaande ligplaatsen hadden de wateren een specifieke bestemming om het gebruik als ligplaats voor een woonark mogelijk te maken. Nu de ligplaatsen worden verwijderd ligt het voor de hand voor de bestemming van deze wateren aan te sluiten bij de bestemming "Water" die doorgaans wordt gebruikt voor de doorgaande en bevaarbare watergangen.

"Water-Permanent Wonen"

Onder de bestemming "Water" zijn de doorgaande en bevaarbare watergangen opgenomen. Ligplaatsen voor woonarken hebben een specifieke bestemming. De afmetingen die een woonark maximaal mag hebben zijn in de regels opgenomen.

Naast enkelbestemmingen kan een bestemmingsplan ook dubbelbestemmingen bevatten. De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen. Op grond van de gemeentelijke beleidsnota archeologie is een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Volgens de SVBP worden de algemene regels ondergebracht in hoofdstuk 3 van de planregels. De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van het bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardenschepende kader van het bestemmingsplan als geheel. Hoewel de SVBP de volgorde van de algemene regels bepaalt, laat deze de keuze vrij om de algemene regels in één artikel samen te nemen, of om deze geordend per onderwerp in verschillende artikelen neer te leggen. Vanwege de grote verscheidenheid van zaken die in de algemene regels aan de orde komen, wordt in de gemeentelijke werkwijze de voorkeur gegeven aan de tweede variant, waarbij aan elk onderwerp een apart artikel wordt gewijd.

Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelbepaling die verplicht onder de algemene regel moet worden geplaatst, zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, en algemene aanduidingsregels opgenomen.

De anti-dubbeltelregel 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.

De algemene bouwregels stellen het bevoegd gezag in staat nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde indien dit vanuit bepaalde omstandigheden gewenst is. 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. Er zijn in dit plan ook algemene bouwregels opgenomen over het aantal woonarken dat zich maximaal in het plangebied mag bevinden.

In de algemene gebruiksregels is een verklaring opgenomen van hetgeen in dit bestemmingsplan als strijdig gebruik moet worden opgevat.

Onder de algemene aanduidingsregels wordt aangegeven waar de gronden binnen de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen voor bedoeld zijn. In dit plan zijn luchtvaartverkeerszones opgenomen met het daarvoor geldende regime, alsmede een geluidszone vanwege het industrieterrein Schiphol-Oost.

De algemene afwijkingsregels geven aan van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Volgens de SVBP dienen in hoofdstuk 4 van de planregels de overgangs- en slotregels te worden ondergebracht. Hier vinden de wettelijk voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht een plaats. 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. De slotregel bevat de citeertitel van het bestemmingsplan. Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

3.3 Systematiek van de planverbeelding

Sinds de inwerkingtreding van de digitale verplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2010 is het digitale bestemmingsplan juridisch bindend. De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De systematiek van de planverbeelding in dit bestemmingsplan vormt geen aanvulling op of geoorloofde afwijking van de SVBP en behoeft in die zin dus geen nadere toelichting. De regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 schrijft ook voor hoe de koppeling tussen de planverbeelding met de andere planonderdelen in de dataset dient plaats te vinden. Het digitale plan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. De digitale ruimtelijke informatie wordt zowel digitaal als analoog verbeeld. De digitale bestandenset heeft het volgende planidentificatienummer gekregen: NL.IMRO.0358.14E-OW01.

De SVBP bevat richtlijnen over de wijze waarop de inhoud van de planregels digitaal moet worden weergegeven. Het digitale bestemmingsplan is overeenkomstig deze richtlijnen vervaardigd. Het SVBP schrijft voorts voor dat de digitale verbeelding alle relevante bestemmingsplaninformatie kan tonen, maar over de wijze waarop dat gebeurt is niets geregeld dan dat het opvragen van bestemmingsplaninformatie op interactieve wijze dient plaats te vinden. De planregels worden aangehaald als "regels van het bestemmingsplan Oosteinderweg 357ws, 359ws, 365ws1 en 365ws2".

De analoge verbeelding leidt tot de analoge plankaart op papier. ook voor de analoge verbeelding bevat de SVBP richtlijnen over de weergave van de inhoud van het bestemmingsplan. Daarnaast geldt voor de analoge verbeelding dat deze alle te verbeelden informatie moet bevatten. Tevens dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan te worden aangegeven welke ondergrond voor de analoge

planverbeelding is gebruikt. Het plangebied is op één kaartblad vervat met een schaal van 1:1.000.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Actuele regionale behoefte

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'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

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

Ligplaatsen voor woonarken worden niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien betreft het hier enkel de verplaatsing van twee bestaande ligplaatsen en vindt door de gelijktijdige verwijdering van de oorspronkelijke ligplaatsen van de planverbeelding geen uitbreiding van het aantal ligplaatsen plaats. De voorgenomen realisering van de twee nieuwe ligplaatsen Oosteinderweg 365ws1 en Oosteinderweg ws2 in samenhang met de verwijdering van de bestaande ligplaatsen Oosteinderweg 357ws en Oosteinderweg 359ws sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan ziet op de verplaatsing van twee bestaande ligplaatsen voor woonarken voor permanente bewoning naar een naburig perceel. De huidige ligplaatsen Oosteinderweg 357ws en Oosteinderweg 359ws worden wegbestemd en op het terrein achter de lintbebouwing aan de Oosteinderweg 365 worden twee nieuwe ligplaatsen geprojecteerd.

Op de gronden van de oorspronkelijke ligplaatsen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte nieuwe ligplaatsen "Oosteinderweg 365 ws1 en Oosteinderweg 365 ws2 is in handen van de eigenaar van de gronden. Het is niet gebleken dat deze over onvoldoende middelen beschikt om de beoogde ligplaatsen daadwerkelijk te realiseren.

4.2.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. (Zie artikel 6.2.1. Bro). Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening kostenverhaal verplicht is. Ligplaatsen voor woonschepen zijn geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

De mogelijkheden die het onderhavige plan biedt hebben een geringe impact op de in de omgeving gelegen gronden. Bovendien betreft het een door belanghebbenden zelf gewenste verplaatsing van reeds in het gebied aanwezige functie. Daarom hebben burgemeester en wethouders besloten op grond van artikel 2 lid 1 van de Algemene inspraak- en Participatieverordening Aalsmeer 2010 af te zien van inspraak over dit plan.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan:
provincie Noord-Holland
Hoogheemraadschap Rijnland

Van beide partners is een reactie ontvangen.

Van provincie Noord-Holland is bij bericht van 17 november 2023 een reactie op het plan ontvangen. Daarin bevestigt de provincie dat de ontwikkeling niet in strijd is met de instructieregels van de Omgevingsverordening NH2020.

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft per bericht van 23 november 2023 een positief advies op het plan afgegeven. In het advies is aangegeven dat voor de voorgenomen activiteiten geen watervergunning benodigd is. Het Hoogheemraadschap Rijnland wijst erop dat wel gehandeld dient te worden conform regel 7 (Botenhuizen en plaatsgebonden drijvende objecten) van de Uitvoeringsregels op grond van de keur van het Hoogheemraadschap Rijnland voor handelingen in het watersysteem.

Uit het vooroverleg blijkt dat er voor de relevante wettelijke overlegpartners geen belemmeringen bestaan voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.3 Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

4.4 Juridische uitvoerbaarheid

De huidige eigenaar van de twee bestaande arken heeft deze verkocht aan de eigenaar van het perceel waar de arken komen te liggen. Deze zal de woonarken en de bij de ligplaats behorende gronden zelf verhuren dan wel verpachten. Er hoeft daarom niet te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van eigendomsverwerving of het toepassen van het instrument van onteigening van onroerende zaken als bedoeld in de Onteigeningswet. Het bestemmingsplan is voorts in overeenstemming met de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht en is uitvoerbaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

4.5 Handhaving

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, 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 en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij 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 het bestemmingsplannen te handhaven en te blijven handhaven.

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in de Omgevingswet terug.

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:

- De prioriteiten bij de uitvoering van voorgenomen activiteiten.
- De methodiek die de gemeente gebruikt om te bepalen of gestelde doelen worden bereikt.
- De objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissingen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen.
- De werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen.
- De afspraken die door de gemeente met de Omgevingsdienst en met de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving zijn gemaakt.
- De wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de gestelde doelen te bereiken.
- De wijze waarop bestuurlijke sancties en de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen.

- De wijze waarop de gemeente handelt na overtredingen die zijn begaan door of in naam van de eigen gemeente of van andere organen behorende tot de overheid.

In de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's worden deze prioriteiten vertaald in daadwerkelijke activiteiten. Jaarlijks evalueren we de uitgevoerde inspanningen en toetsen we de bijdrage aan de beleidsdoelstellingen. Doen we nog de juiste dingen op de juiste wijze of signaleren we ontwikkelingen die een aanpassing van het (ruimtelijke) beleid vragen? Het uitvoeringsprogramma, jaarverslag en de evaluatie worden toegestuurd aan de gemeenteraad.

Uit voorliggend bestemmingsplan volgt vooralsnog geen opgave voor handhaving. Wel is aandachtspunt de afwijkende maatvoering van de bestaande woonark 359 ws. Deze is in de bijlage als bedoeld in artikel 23 onder f, onder III van het bestemmingsplan "Oosteinderweg 2020" opgenomen met een afwijkende maatvoering van 19 x 6,5 x 4,3 meter. Bij vervanging of verplaatsing komt de afwijkende maat te vervallen en moet de woonark voldoen aan de maatvoering zoals voorgeschreven in de hoofdregel. Dit is bekend bij initiatiefnemers en reeds is een wijziging van de ligplaats vergunning aangevraagd en verleend voor het vooruitlopend op de verplaatsing in overeenstemming brengen van de afmetingen van de woonark gelegen op het adres Oosteinderweg 359 ws met de maatvoering die op grond van het woonarkenbeleid maximaal mogelijk is.

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, waar indien relevant voor het plangebied met dit rijksbeleid rekening wordt gehouden in dit bestemmingsplan.

5.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld. In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

- a Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b Duurzaam economisch groeipotentieel;
- c Sterke en gezonde steden en regio's;
- d Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

- e Combineren boven enkelvoudig;
- f Kenmerken & identiteit;
- g Afwentelen voorkomen.

Relevantie plangebied

De Novi kent geen directe gevolgen voor het onderhavige plan. Het plan ziet op een verplaatsing over een relatief korte afstand van bestaande rechten en functies. Omdat in samenhang met deze planontwikkeling de bestaande rechten op de oorspronkelijke locatie van de ligplaats worden geschrapt, worden er per saldo geen nieuwe functies toegevoegd en is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk nadelige effecten heeft voor de rijksbelangen.

5.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van twee opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Relevantie plangebied.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Op deze manier zou de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut kunnen worden. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Deze motivering borgt dat er tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, eerste lid, Bro) luidt als volgt:

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

Relevantie plangebied

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (zie ondermeer ABRvS 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4 (Weststellingerwerf)). Het onderhavige plan beoogt de verplaatsing van een bestaande ligplaats op een naburig perceel mogelijk te maken. Om te waarborgen dat het aantal ligplaatsen in zijn totaliteit niet toeneemt, worden de oorspronkelijke ligplaatsen geschrapt. Ligplaatsen voor woonschepen worden niet aangemerkt als nieuwe verstedelijking. In dit geval gaat het bovendien om de verplaatsing van een bestaande ligplaats en is dus geen sprake van het toevoegen van

nieuwe functies of een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan is daarmee in lijn met het rijksbeleid.

5.3 Provinciaal beleid

Hieronder volgt het beleid van de provincie, waar indien relevant voor het plangebied met dit beleid rekening wordt gehouden in dit bestemmingsplan.

5.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland

In de "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt:

- a Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
- b In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- c Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities:

- d Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten;
- e Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief).
- f Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt;
- g De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Relevantie plangebied

Het onderhavige plan beoogt de verplaatsing van een bestaande ligplaats voor een woonark op een ander perceel mogelijk te maken. Ligplaatsen voor woonschepen worden niet aangemerkt als nieuwe verstedelijking. In dit geval gaat het bovendien om de verplaatsing van een bestaande ligplaats en is dus geen sprake van het toevoegen van nieuwe functies. Om te waarborgen dat het aantal ligplaatsen in zijn totaliteit niet toeneemt wordt de oorspronkelijke ligplaats geschrapt. Vanuit de Omgevingsvisie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling.

5.3.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en is intussen een aantal maal herzien. Door middel van de Omgevingsverordening 2020 is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald.

Relevantie plangebied

Op grond van de Omgevingsverordening is het perceel waar de ark komt te liggen gelegen in het werkingsgebied "MRA landelijk gebied" (artikel 6.9 Omgevingsverordening NH 2020) en het werkingsgebied "Landelijk gebied"(artikel 6.10 Omgevingsverordening NH2020). Een ruimtelijk plan in het werkingsgebied "MRA landelijk gebied" mag niet voorzien in kleinschalige woningbouwontwikkelingen, behoudens enkele uitzonderingen. Ligplaatsen voor woonarken worden niet aangemerkt als woningbouwontwikkeling. In dit geval gaat het bovendien om het verplaatsen van bestaande ligplaatsen en worden er in die zin ook geen woningen toegevoegd. Het initiatief is daarom in overeenstemming met het verbod op kleinschalige woningbouwontwikkelingen, zoals neergelegd in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening NH2020. Wel dient vanwege de ligging in werkingsgebied "Landelijk gebied" op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020 rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteitseis voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied. Deze eis is nader uitgewerkt in artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020. In de volgende paragraaf wordt hierop ingegaan.

5.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De ruimtelijke kwaliteitseis uit artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020 regelt de juridische doorwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie worden de provinciale belangen beschreven ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied dient rekening gehouden te worden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en de toepasselijke provinciale structuren.

Voor de Oosteinderweg en omgeving zijn het ensemble Aalsmeer-Uithoorn en de provinciale structuren (Bebouwings)linten en Stelling van Amsterdam van toepassing. Het ensemble Aalsmeer-Uithoorn bevat een complex samenstel van droogmakerijenlandschap en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van veenontginingslandschap (veenbovenlanden). Als gevolg van de nabijheid van Schiphol ontwikkelde zich rondom de bloemenveiling van Aalsmeer een 'landschap' van kassen en logistieke bedrijvigheid. De as Amsterdamse Bos-Westeinderplassen verbindt Amsterdam met het Groene Hart. De provinciale weg N201 loopt dwars door het ensemble, evenals de Stelling van Amsterdam. De dynamiek in dit gebied met de aanwezigheid van de bloemenveiling en de luchthaven Schiphol is een bedreiging voor de landschappelijke kwaliteit. De maat van de bedrijfsontwikkeling leidt ertoe dat historische structuren ruimtelijk hun betekenis verliezen.

De algemene ambitie volgens de Leidraad voor dit ensemble is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid; en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De ambities en bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Relevantie plangebied

Het plangebied ligt binnen het oorspronkelijke veenpolderlandschap tussen Aalsmeer en Amsterdam. Dit landschap bestaat uit een samenstel van de veenbovenlaag met ontginningslinten en het grote open water van de (uitgeveende) Westeinderplassen en de Nieuwe Meer. De Oosteinderweg is zonnig typisch ontginningslint. Hier liggen tuinderijen op de restanten veenbovenland en petgaten. De bovenlanden tussen de Oosteinderweg en de Ringvaart van de Haarlemmermeer kenmerken zich door smalle, veelal met bebouwing en beplanting verdichte kavels met enkele doorzichten haaks op de ontginningsassen naar de achterliggende ringvaart. Het ontginningslint van de Oosteinderweg is de ruimtelijke drager voor de orthogonale opbouw van de Oosteinderpoelpolder,

Volgens de Leidraad is de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied gebaat bij het versterken van de groene en recreatieve zone Amsterdamse Bos - Bovenlanden - Aalsmeer - pontje Rijnsburg. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aansluiten bij de kleinschaligheid van het historische bebouwingslint. Deze wordt gekenmerkt door smalle kavels, een sloot langs het lint met overwegend groene (niet verharde) erven met bescheiden beschoeiingen en een enkele brug bij elk kavel. Het dempen van sloten en meerdere bruggen per kavel is ongewenst en dient te worden voorkomen.

Het onderhavige plan ziet op de verplaatsing van twee bestaande ligplaatsen achter op het terrein van Jongkind naar een naburig perceel. Feitelijk is er daarom geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Woonarken zijn van oudsher aanwezig in dit gebied en maken onderdeel uit van de identiteit van de waterrijke bovenlanden. In de huidige situatie bevinden de woonarken zich op de kopse kant van het terrein van Jongkind. Daarmee vormen ze feitelijk een massieve scheiding tussen het bedrijventerrein en het achtergelegen water. De locatie van de nieuwe ligplaatsen is verder terug richting de Oosteinderweg midden in het overgangsgebied tussen de lintbebouwing met de meer intensieve bedrijfsbebouwing daarachter. Op de nieuwe locatie worden de beide ligplaatsen in de lengterichting parallel aan de bestaande watergang gerealiseerd. De ligplaatsen liggen bovendien niet direct in de watergang maar worden geprojecteerd in een inham binnen de oeverlijn. Op deze wijze voegen ze zich in de kenmerkende verkavelingsstructuur van lange en smalle percelen haaks op het ontginningslint en belemmeren ze niet het doorzicht vanaf de weg over het water verder naar de achtergelegen gebieden.

Het onderhavige plan voldoet daarom aan de ambities en ontwikkelprincipes van de leidraad Landschap en Cultuurhistorie en voor dit gebied. Vanwege artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020 zijn er geen belemmeringen.

5.4 Gemeentelijk beleid

Hieronder volgt een uiteenzetting van het beleid van de gemeente voor zover dat relevant is voor het onderhavige plan en plangebied.

5.4.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

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

De gemeente Aalsmeer heeft voor de "Gebiedsvisie Aalsmeer 2020" een uitvoeringsparagraaf en een uitvoeringsagenda opgesteld. Deze uitvoeringsparagraaf en uitvoeringsagenda geven een integraal overzicht van alle uitgewerkte onderwerpen uit

de Gebiedsvisie. Omdat de Gebiedsvisie vooral een strategisch beleidsdocument is, was het noodzakelijk om bepaalde onderwerpen uit de visie nader uit te werken. De uitvoeringsparagraaf en uitvoeringsagenda zijn op 18 december 2014 door de raad vastgesteld. Bovendien heeft de raad de Gebiedsvisie expliciet aangewezen als Structuurvisie.

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

Specifiek voor de Oosteinderweg wordt het volgende als denkrichting aangegeven.

- in het lint is er hoofdzakelijk sprake van een woonfunctie in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid hierachter;
- het tegengaan van grootschalige, complexmatige bebouwing en het volledig volbouwen van percelen. De zone langs ringvaart fungeert als de groene schakel tussen de Westeinderplassen en het Amsterdamse bos met bijzondere aandacht voor het behoud van de bestaande natuurgebieden;
- de landschappelijke structuur van het gebied moet intact worden gehouden, hetgeen bijvoorbeeld betekent dat het samenvoegen van meerdere eilanden tot één eiland in principe niet mogelijk is;
- het streven naar clustering van het aantal jachthavens (met behoud van het aantal ligplaatsen). Vanuit economisch en ruimtelijk oogpunt is het gewenst en acceptabel om in het gebied een aantal grotere jachthavens te accommoderen, zodat daarmee enerzijds een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van de watersportfaciliteiten en anderzijds aan een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Belangrijk is om de ligging van de rode contour hierbij te betrekken en te onderzoeken en af te wegen in hoeverre een (gedeeltelijke) wijziging van deze contour noodzakelijk is om daadwerkelijk ruimtelijke kwaliteit te bereiken. In eerste instantie wordt uitgegaan van een clustering van bestaande jachthavens. Als verplaatsing van jachthavens noodzakelijk blijkt, komt een nieuwe locatie in het aangegeven zoekgebied in aanmerking. Ook wordt gedacht aan een passantenhaven bij de Beach, de gebouwen van de oude veiling op het kruispunt van de Oosteinderweg met de Pontweg en de Machineweg;
- voorbeelden van alternatief gebruik van percelen: vormen van dagrecreatie, gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid en/of voorzieningen. Het is van belang dat toerisme en recreatie als een belangrijke aanvulling op economische activiteiten verder wordt ontwikkeld. Het beleefbaar maken van het gebied per fiets, kano of te voet maken het gebied meer gewaardeerd.

relevantie voor het plangebied

Het onderhavige plan is in overeenstemming met de uitgangspunten voor het gebied van de Oosteinderweg volgens de gebiedsvisie. Feitelijk is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling maar van een verplaatsing van twee bestaande ligplaatsen naar een naburig perceel. De nieuwe ligplaatsen bevinden zich in de zone voor bedrijfsbebouwing achter het woonlint en zijn met de ligging in de lengte langs de watergang zo gepositioneerd dat zij de landschappelijke structuur van het gebied niet aantasten. Vanuit de Gebiedsvisie 2020 bestaan er geen belemmeringen voor het plan.

5.4.2 Structuurvisie "Bovenlanden Oosteinderweg"

Voortvloeiend uit de uitvoeringsparagraaf van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 heeft de gemeenteraad op 3 december 2020 voor het plangebied de structuurvisie "Bovenlanden Oosteinderweg" vastgesteld. Deze visie geeft duidelijkheid over de gewenste toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Zodoende zal de visie als toetsingskader gebruikt worden voor komende initiatieven.

De gemeenteraad heeft op 13 december 2018 hiervoor een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Per deelgebied (zie gebiedsindeling paragraaf 5.1.2 van de structuurvisie) is de huidige situatie in kaart gebracht en is aangegeven wat de uitgangspunten en ambities voor dat deelgebied zijn. De overkoepelende doelstelling van deze visie is het geven van kaders en handvatten voor het:

- vergroten van de leefbaarheid (vooral voor bewoners);
- bieden van een duidelijk perspectief aan ondernemers in het gebied;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- vergroten van de natuurwaarden;
- vergroten van de recreatieve waarde.

Een aantal kaders zijn vooraf gegeven voor het bereiken van deze doelen. Met betrekking tot de verkeersafwikkeling is het uitgangspunt dat de in het gebied te faciliteren ruimtelijke ontwikkelingen passend zijn bij de functie van de Oosteinderweg en dat ten aanzien van de verkeersintensiteiten een stand-still wordt nagestreefd. Daarnaast is het plangebied zwaarbelast vanwege de luchthaven Schiphol. Gezien de hoge geluidsbelasting en de heldere signalen vanuit de samenleving van een aanzienlijke hinder is nieuwe woningbouw in beginsel niet gewenst, ook niet waar dat in beperkte mate in het beperkingengebied mogelijk is. Andere transformatiemogelijkheden krijgen de voorrang boven woningbouw. Tot slot maakt het plangebied deel uit van een samenhangend landschap in de regio dat tegenwicht biedt aan verstedelijking en de leefbaarheid voor bewoners vergroot. De verkavelings- en waterstructuur en natuur- en cultuurhistorische waarden dienen behouden te blijven en te worden versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door het gebied aantrekkelijk en toegankelijk te maken voor recreatie en (kleinschalige) toerisme.

De structuurvisie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan voor het gebied van de Bovenlanden en de Oosteinderweg op weg naar 2040. Enerzijds is de structuurvisie ruimtelijk richtinggevend voor initiatiefnemers, anderzijds is de visie een lobbydocument om fondsen te werven voor de transformatiekosten die niet door initiatiefnemers en gemeente gedragen kunnen worden.

Het streefbeeld

Het streefbeeld voor de Bovenlanden in 2040 is dat het historische landschap een nieuw leven krijgt. Veel siringenkwekers zullen in 2040 zijn gestopt, maar een deel van de trekheestercultuur zal mogelijk overeind blijven door schaalvergroting, een efficiëntere indeling van kavels en door recreatieve nevenactiviteiten, zoals dag- en verblijfsrecreatie. De overige delen van een brede zone langs de Ringvaart (maar ook aan de kant van de Stommeerkade en Hogedijk) worden natuurgebied. Hierdoor vormt het eilandenrijk van de Bovenlanden in 2040 voor veel diersoorten een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen de Westeinderplassen en het Amsterdamse Bos. Dat geldt ook in recreatief opzicht, met goede recreatieve vaarverbindingen en (regionale) routes voor fietsers en wandelaars. In het natuurgebied is ruimte voor kleinschalige recreatiemogelijkheden in het groen.

De aanwezigheid van het vele groen, de natuurwaarden en de recreatieve mogelijkheden draagt in 2040 sterk bij aan het woongenot van de bewoners. Het groen is vanaf de Oosteinderweg ook beter zichtbaar geworden. In een brede zone in het verlengde van de Aalsmeerbaan lopen water en natuur zelfs helemaal door tot aan de weg. Tuinbouwbedrijven die hier door de luchtvaartbelemmeringen niet meer goed konden functioneren, hebben zich vanuit een regionaal Omgevingsfonds laten uitkopen. En bewoners die zich zorgen maakten over de verkoopbaarheid van hun woning in de zwaarbelaste gebieden hebben zich eveneens vanuit dit fonds laten uitkopen.

Behalve door de sterkere beleving van het groen is het leefklimaat voor bewoners in 2040 ook verbeterd doordat de verkeersoverlast op de Oosteinderweg is teruggedrongen.

Het aantal verkeersbewegingen - vooral van vrachtverkeer - is sterk verminderd. Dit komt doordat bedrijven die veel (vracht)verkeer genereren, ervoor gekozen hebben hun bedrijf verder te ontwikkelen op een bedrijventerrein of een locatie voor detailhandel elders in Aalsmeer. Verkeersmaatregelen buiten het plangebied - gericht op het voorkomen van sluipverkeer - en snelheidremmende maatregelen op de Oosteinderweg zelf hebben voor een verdere afname van (vracht)verkeer en een verbetering van de verkeersveiligheid gezorgd. Door herinrichting van de weg is deze aantrekkelijker en een stuk veiliger geworden voor fietsers en voetgangers.

Direct aan de Oosteinderweg staan vooral woningen. De zone achter de woonbebouwing is in 2040 volop in ontwikkeling. Steeds meer oude kassen, loodsen en schuren hebben een nieuwe functie gekregen of zijn vervangen door nieuwe bebouwing waarin kleinschalige recreatieve functies zijn gekomen. Ook zijn er kleine bedrijfjes gekomen met een lage verkeersaantrekkende werking. Achter het lint bevinden zich nog enkele grotere bedrijven die afhankelijk zijn van een ligging aan het water. Verder is de bedrijvigheid kleinschalig, met een lage milieucategorie en weinig (vracht)verkeersbewegingen. Door het opruimen van de oude bebouwing en doordat de (nieuwe) bebouwing en parkeerplekken landschappelijk goed zijn ingepast in het groen is de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd.

Op een paar plekken achter het lint kunnen kleine zonnevelden worden ontwikkeld, omzoomd door riet en elzen. Tussen of onder de panelen is voldoende ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden of voor open teelt. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteiten van het gebied.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen in het gebied, zoals de oude schoorstenen, zijn in 2040 bewaard gebleven en hebben soms een nieuwe functie gekregen. De omgeving van het veilinggebouw Bloemenlust heeft een nieuwe inrichting gekregen die past bij de identiteit van de Bovenlanden en bij Aalsmeer: een fraai bloemenplein aan het water. Hier kunnen festiviteiten en kleine evenementen worden georganiseerd. Hierdoor is de veiling weer echt het hart van het gebied geworden, met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Indeling in vier zones

Het streefbeeld en de ontwikkelingen die daar passend bij zijn, zijn niet voor het hele gebied hetzelfde. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in vier zones:

- a de Ringvaartzone: een landschappelijk gezien aantrekkelijke zone langs de Ringvaart die fungeert als ecologische verbindingzone, met daarbinnen incidenteel een kleinschalige recreatieve voorziening;
- b de groene zone: een groengebied bestaande uit natuur en open teelt met op enkele plekken ruimte voor extensieve vormen van (verblijfs)recreatie en/of kleinschalige zonnevelden, ingepast in het groen;
- c de ontwikkelingszone: een zone achter het lint waar onder voorwaarden ruimte is voor transformatie naar of intensivering / beperkte uitbreiding van kleinschalige recreatie, passende bedrijvigheid (tuinbouwbedrijven, recreatiebedrijven, watergebonden bedrijven of kleinschalige bedrijvigheid in lage milieucategorie waarbij gedacht kan worden aan kleinschalige dienstverlening), kleinschalige zonnevelden, tuinbouw, natuur en eventueel een enkele woning;
- d het levendige lint: het bebouwingslint langs de Oosteinderweg dat hoofdzakelijk uit woonbebouwing bestaat.

In de visie wordt per zone eerst het streefbeeld beschreven met een integraal afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen dat aangeeft waaraan initiatieven moeten bijdragen. Ook wordt beschreven welke functies in de verschillende zones passen en welke uitgangspunten daarbij van toepassing zijn.

Relevantie plangebied

De nieuwe ligplaatsen Oosteinderweg 365 ws1 en Oosteinderweg 365 ws2 zijn geprojecteerd in de zone die op de kaart behorende bij de structuurvisie is aangegeven als ontwikkelingszone. Conform het streefbeeld is in deze zone achter het lint onder voorwaarden ruimte voor transformatie naar of intensivering dan wel beperkte uitbreiding van kleinschalige recreatie, passende bedrijvigheid (tuinbouwbedrijven, recreatiebedrijven, watergebonden bedrijvigheid of kleinschalige bedrijvigheid in een lage milieucategorie), kleinschalige zonnevelden, tuinbouw, natuur en eventueel een enkele woning.

De twee ligplaatsen zijn geen toevoeging van ligplaatsen maar een verplaatsing van de bestaande ligplaatsen vanaf het naastgelegen perceel bij het daar gevestigde bedrijf. Op een plek die zich volgens het streefbeeld leent voor eventueel een enkele woning is de inrichting van twee ligplaatsen een passende, alternatieve functie voor het oorspronkelijke agrarische gebruik van het perceel. Vanuit de structuurvisie Bovenlanden Oosteinderweg bestaan er geen belemmeringen voor het onderhavige plan.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSKWALITEIT

Dit hoofdstuk bevat de onderbouwing van het bestemmingsplan voor wat betreft de verschillende omgevingsaspecten.

6.1 Bodem

Het bodembeleid is gebaseerd op een balans tussen maatschappelijke dynamiek en gezondheidsrisico's. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico voor de gebruiker mag vormen. Is dat wel het geval, dan spreken wij van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Deze gevallen moeten op korte termijn worden gesaneerd of het gebruik en/of de functie moet worden gewijzigd, zodat de verontreiniging geen risico vormt. De bodemkwaliteit kan ook een acceptabel risico vormen. We spreken dan van een ernstig geval en een potentieel risico. Een ernstig geval met potentiële risico's hoeft niet gesaneerd te worden, omdat het opheffen van potentiële risico's niet kosteneffectief is. Het loont wel te saneren wanneer er toch al grondwerk plaatsvindt. Daarom is het verboden om in ernstig verontreinigde grond te werken zonder saneringsdoel. De saneringshandeling dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag (de Provincie Noord-Holland).

Procedures en normen voor onderzoek en sanering van de bodem zijn nader uitgewerkt in de Circulaire bodemsanering 2012. De norm voor een ernstig geval is de interventiewaarde; de norm voor spoedeisendheid is het saneringscriterium. Bij handelingen en activiteiten op of in de grond dient een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 te worden uitgevoerd om na te gaan of de bodem op een locatie mogelijk verdacht is. Een locatie is verdacht als er aanwijzingen zijn dat er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (puntbronnen) of als er sprake is van achtergrondconcentraties die hoger zijn dan het bodemgebruik toestaat. Bij puntbronnen kan gedacht worden aan (voormalige) bedrijfsactiviteiten, ondergrondse brandstoftanks en sloop van asbesthoudende bouwwerken. Verhoogde achtergrondconcentraties worden in Aalsmeer aangetroffen in het "bovenland", het niet verveende landschap. De ontgravingskaart (zie hierna) wordt bij ruimtelijke onderbouwingen voor bestemmingsplannen en bij aanvragen voor omgevingsvergunningen geaccepteerd als bewijsmiddel ten aanzien van achtergrondconcentraties. Is de locatie verdacht, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd en zonodig een nader onderzoek conform NTA 5755 om vast te stellen of er sprake is van een ernstig geval en of er sprake is van een verontreiniging die met spoed gesaneerd dient te worden.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt onder andere regels voor grondverzet voor grond die geen risico's vormt voor de gebruiker. In de Regeling bodemkwaliteit zijn richtwaarden (kwaliteitsklassen) opgenomen voor verschillende gebruiksfuncties, die zijn gerelateerd aan bodemgebruik. Doel van de regels is om de bodemkwaliteit en bodemfunctie via grondverzet met elkaar in overeenstemming te brengen. Hulpmiddel hiervoor zijn de bodemkwaliteitskaarten zoals die zijn opgenomen in de regionale Nota bodembeheer. De bodemfunctiekaart is verdeeld in zones waarvan het huidige en toekomstige gebruik is weergegeven. De bodemfuncties zijn "Industrie", "Wonen" en "Overig". De bodemfuncties bepalen de toepasbaarheid van grond, omdat de functie is gekoppeld aan een kwaliteitsklasse. De ontgravingskaart geeft de aanwezige bodemkwaliteit aan via zones van bodemkwaliteitsklassen "Industrie", "Wonen" en "Overig". Aalsmeer hanteert gebiedsspecifiek beleid, waarin naast de maximale waarden uit het generieke beleid de lokale maximale waarden "Wonen (gebiedsspecifiek)" en "Landbouw/natuur (gebiedsspecifiek)" gedefinieerd zijn. De toepassingskaart geeft aan welke bodemkwaliteitsklasse toe te passen grond moet voldoen. Grond die voldoet aan de achtergrondwaarde is altijd toepasbaar. Grond verontreinigd tot boven de (lokale) maximale waarde is niet toepasbaar in de desbetreffende zone en moet elders worden

toegepast of verwerkt. De overige grond moet bij toepassing voldoen aan de (lokale) maximale waarde en aan de bodemfunctie van de toepassingslocatie.

Provinciale omgevingsverordening

Ook vanuit de provincie gelden er regels met betrekking tot de bodem. Het provinciale beleid is erop gericht gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd. Dit is vastgelegd in voorheen de Provinciale milieuverordening, nu de Omgevingsverordening NH2020. In de praktijk betekent dit dat alleen grond mag worden toegepast die voldoet aan de bodemchemische normen en die bodemfysisch vergelijkbaar is met de in het toepassingsgebied voorkomende grondsoort. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de (toekomstige) functie en mag in principe niet verslechteren door grondverzet.

Relevantie plangebied

Ten behoeve van dit plan is op de locatie van de nieuwe ligplaatsen een milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS Ruimte en Ontwikkeling B.V.. Het rapport (kenmerk A3908-06/BJO/rap1, d.d. 19 mei 2023) is bijgevoegd in de bijlagen bij deze plantoelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- in zowel de boven- als de ondergrond sprake is van bijmenging met bodemvreemde materialen. Het betreft plaatselijk sporen van baksteen.. Er is visueel geen abestverdacht materiaal aangetroffen.
- uit de separate analyses blijkt dat de grond van één van de monsters sterk verontreinigd is met koper, lood, en zink en matig verontreinigd is met nikkel. Daarnaast blijkt dat een ander monster matig verontreinigd is met zink. De voornoemde deelmonsters en de overige mengmonsters zijn licht verontreinigd met zware metalen en PAK;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Naar aanleiding van deze conclusies adviseert IDDS nader bodemonderzoek te verrichten naar de mate en omvang van de aangetroffen verontreiniging met zware metalen. Nader bodemonderzoek dient uitsluitsel te verschaffen omtrent het feit of er ten aanzien van de verontreiniging in de grond sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

De aanbevelingen uit het onderzoek zijn ter beoordeling voorgelegd aan de gemeentelijke specialist. Deze constateert dat de achterste ligplaats in het verleden al gecreëerd is en dat de voorste nog moet worden ontgraven. Tevens valt op dat het bureau kennelijk niet bekend is met de seringenteelt waarvoor periodiek baggerspecie wordt opgebracht. Daarom is de toplaag niet alleen verdacht op OCB's (bestrijdingsmiddelen), maar ook op zware metalen en PAK. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem bestaat uit ruim een meter organisch materiaal, met lokaal op vanaf 0,5 meter een sintellaag op een zandbed (slootdemping?) en hout (oude beschoeiing?). De venige toplaag is licht verontreinigd met zware metalen en PK. De sintellaag (geen bodem) is sterk verontreinigd met koper, lood en zink. Hieruit volgt de conclusie dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie en ander onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit het aspect bodem bestaan er geen bezwaren tegen het onderhavige plan.

6.2 Water

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte. Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich

tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor de ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling.

De waterbeheerder in dit gebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft het nieuwe Waterbeheerplan 2022-2028 (WBP6) vastgesteld. De verwachte toename van neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting, zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking leggen een steeds grotere druk op het watersysteem. De hoofdamijsie is schoon water en droge voeten.

Dit wordt bereikt door:

- beschermen van overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagse veiligheid); adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking) en voorbereiden op een calamiteit;
- zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied;
- optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater;
- zorgen voor voldoende water: niet te veel, niet te weinig, passend bij het gebruik.

Blauwe Lens

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het Rapport Blauwe lens. De Blauwe Lens leert ons dat het gebied en het watersysteem flexibeler moet worden. Een belangrijk inzicht is dat we de problemen niet moeten afwentelen op onze omgeving, maar water juist moeten inzetten als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water leidend te maken.

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. Sinds 1 juni 2020 heeft Rijnland een nieuwe Keur. In de Keur is geregeld welke handelingen en/of werken in het watersysteem niet zijn toegestaan zonder vergunning. In de keur staat voorts vermeld dat vanaf een toename van verhard oppervlak 500m² of meer compensatie moet worden toegepast. Bij een toename van verharding van 5000m² of meer geldt een vergunningplicht. In principe moet voor elke nieuw aangelegde verharding compenserend oppervlaktewater worden gegraven. Dit moet minimaal 15% van de toename van verharding zijn. Tevens hanteert Rijnland het dempingenbeleid: water dat wordt gedempt moet volledig worden teruggebracht binnen het poldersysteem of bij een boezemsysteem binnen een straal van 5 km vanaf de demping. Per 1 januari 2024 treedt de nieuwe Waterschapsverordening in werking.

Relevantie plangebied

Het onderhavige plan ziet op de verplaatsing van twee bestaande ligplaatsen aan de kop van het bedrijfsperceel van Jongkind naar een naburig perceel. Om de woonarken af te weren worden ter plaatse de gronden afgegraven en inhammen gerealiseerd. Op de locatie van de huidige ligplaatsen komen geen woonarken terug en krijgen de gronden de enkelbestemming "Water". Met het onderhavige plan wordt derhalve geen verharding gerealiseerd, zodat compensatie van oppervlaktewater is niet nodig. De belangen van de waterhuishouding zijn hier niet in het geding.

6.3 Archeologie

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

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

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

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

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

Beleidsnota Archeologie Aalsmeer

De Beleidsnota Archeologie 2016 zet uiteen op welke wijze de gemeente Aalsmeer verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Door bij het ontwikkelen of het aanpassen van bestaande bestemmingsplannen archeologische waarden en verwachtingen op te nemen en in de toelichting te verwijzen naar het gemeentelijke archeologiebeleid kunnen de kosten van eventueel archeologisch onderzoek worden verhaald op de verstoorder van het bodemarchief. In het bestemmingsplan wordt ook voorgescreven welke verplichtingen de vergunningaanvrager heeft op het gebied van de archeologische monumentenzorg. Op de bij de Beleidsnota behorende kaart is voor alle gebieden met archeologische waarden te zien bij welke werkzaamheden onderzoek moet worden gedaan naar de archeologische waarden.

Erfgoedverordening Aalsmeer

De gemeenteraad heeft op 9 februari 2017 de Erfgoedverordening Aalsmeer vastgesteld. De verordening ziet toe op het beheer en behoud van het cultureel erfgoed gelegen binnen Aalsmeer, dat van bijzonder belang is vanwege de cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis. Op grond van deze verordening is het, voor zover dat nog niet in een bestemmingsplan is geregeld, verboden binnen een archeologisch verwachtingsgebied zonder omgevingsverordening de bodem dieper dan 40 cm te verstoren.

Relevantie plangebied

Voor het plangebied geldt op grond van de bij de Beleidsnota behorende kaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij een bodemroering met een oppervlakte van meer dan 50m² en een diepte van meer dan 40cm is een archeologisch onderzoek vereist. Gelet op de oppervlakte van de gezamenlijke ligplaatsen is onderzoek verricht door IDDS Archeologie. Het onderzoeksrapport met nummer 2874, versie 1.2 d.d. 20 april 2023 is bijgevoegd in de bijlagen bij deze plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt een lage archeologische waarde voor het plangebied. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn voor het onderhavige plan en de voorgenomen ontwikkeling om twee ligplaatsen te realiseren.

6.4 Geluid

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

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Als niet aan de voorkeursgrenswaarden voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen.

Luchtverkeer

Op grond van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) gelden er beperkingen aan het ruimtegebruik rond de luchthaven met het oog op de bescherming van burgers tegen gezondheidsrisico's als gevolg van blootstelling aan vliegtuiggeluid. In het beperkingengebied zijn een aantal deelgebieden onderscheiden waarvoor verschillende regels gelden. Het regime is strenger naarmate het gebied verder van de luchthaven en de vliegroutes is gelegen. De regels van het Lib dienen in de bestemmingsplannen te worden verwerkt.

Relevantie beschrijving plangebied

Woonarken worden beschouwd als een geluidgevoelig object. Door M+P is onderzoek gedaan naar het geluidklimaat op de beoogde ligplaatsen Oosteinderweg 365ws1 en Oosteinderweg 365ws2. Onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting van het wegverkeer vanwege de Oosteinderweg (Memo 'Verplaatsing twee woonarken Oosteinderweg 365 te Aalsmeer, onderzoek geluidbelasting' met kenmerk

M+P.APANN.23.01.1 van 14 april 2023, zie bijlage 3) en naar het geluid van de naburige bedrijven (rapport 'Akoestisch onderzoek verplaatsen woonboten Oosteinderweg te Aalsmeer', met rapportnummer M+P.APANN.23.01.1 van 29 juni 2023, zie bijlage 4). Verder is door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied een notitie betreffende Zoneadvies ten behoeve van een ruimtelijke procedure voor het verplaatsen van 2 woonarken aan de Oosteinderweg 365 te Aalsmeer opgesteld (zaaknr. 11915031 op datum 22 maart 2023, zie bijlage 5). De onderzoeksrapporten zijn bijgevoegd in de bijlagen bij deze plantoelichting.

wegverkeerslawaaï

De nieuwe ligplaatsen voor de te verplaatsen woonarken vallen binnen de geluidzone van de Oosteinderweg. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege wegverkeer rijdend op de Oosteinderweg, op de nieuwe ligplaatsen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

luchtverkeer

De nieuwe ligplaatsen liggen net als de bestaande ligplaatsen binnen zone 5 van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Hiervoor geldt dat buiten bestaand stedelijk gebied in beginsel geen nieuwe woningbouwlocaties mogelijk zijn. Omdat het hier een verplaatsing betreft van twee bestaande ligplaatsen binnen eenzelfde zone van het beperkingengebied, staat het Lib niet in de weg aan het onderhavige plan.

industrielawaai

De nieuwe ligplaatsen zijn, net als de huidige ligplaats, tevens gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein Schiphol-Oost (proefdraaiplaatsen). De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai bedraagt 50 dB(A). De geluidbelasting letmaal vanwege industrielawaai is ter plaatse van de nieuwe ligplaatsen, berekend op 55 dB(A). De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee overschreden. Het college van Burgemeester en Wethouders van Aalsmeer kan ontheffing verlenen van de voorkeursgrenswaarde. Daarvoor dient het gecumuleerde geluid te worden beoordeeld. Deze mag niet leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting.

cumulatie

Volgens de regionale Deelnota Hogere Waarden 2007 mag de gecumuleerde geluidbelasting van alle geluidsbronnen niet meer bedragen dan de ten hoogste te verlenen hogere waarde +3 dB. Aangezien de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt, wordt wegverkeerslawaaï niet bij de bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting betrokken.

beoordeling woon- en leefklimaat

Door M+P is onderzoek gedaan naar de gecumuleerde geluidbelasting (rapport M+P.APANN.2301.2, d.d. 17 oktober 2023), bijlage 6). De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het industrieterrein Schiphol-Oost en de luchtvaart bedraagt (afgerond) 62 dB. De gecumuleerde geluidbelasting voldoet daarmee niet aan de Deelnota Hogere waarden 2007. Het akoestisch klimaat is als gevolg van de hogere geluidbelasting als "tamelijk slecht" te kwalificeren. Dit is echter niet anders dan op de bestaande locatie van de ligplaatsen.

Uit het onderzoek naar de geluidbelasting van de omringende bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit Wm blijkt dat de geluidsbelasting op de huidige ligplaatsen ruimschoots de geluidnormen in het Activiteitenbesluit overschrijdt. Op de nieuwe ligplaatsen wordt wel aan de normen voldaan. Als toetsingskader voor een goede ruimtelijke ordening zijn daarbij de waarden gehanteerd uit de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Voor de toetsing is uitgegaan van het gebiedstype "gemengd gebied". De conclusie is dat zowel voor Jongkind als voor IGD wordt voldaan aan de standaardgrenswaarden en dat verplaatsing om die reden een verbetering oplevert voor het woon- en leefklimaat. Hierom is het mogelijk hogere grenswaarden voor het industrielawaai van Schiphol-Oost te verlenen.

Vanuit het aspect geluid bestaan er tegen de voorgenomen verplaatsing geen bezwaren.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is tegelijkertijd met het ontwerp van onderhavig plan ter inzage gelegd. Er zijn gedurende de daarvoor gestelde termijn geen zienswijzen ingediend.

6.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Grenswaarden

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project

binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Relevantie plangebied

Voor woningbouw geldt op grond van de regeling NIBM een grens van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen. Voor de beoogde ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat deze niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, aangezien het om een verplaatsing en geen uitbreiding van bestaande functies gaat. Nader onderzoek naar de gevolgen voor luchtkwaliteit is niet nodig.

6.6 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen inwerking getreden. Deze wet vervangt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het doel van Basisnet is om gevaarlijke stoffen te kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en in het buitenland en de risico's voor omwonenden langs de routes binnen de wettelijke grenzen te houden. Het systeem Basisnet heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over grote vaarwegen, spoorwegen en autowegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Luchthavenindelingbesluit Lib

Met het oog op externe veiligheid zijn in het Lib beperkingengebieden opgenomen om de mogelijkheid van slachtoffers op de grond bij een eventueel vliegtuigongeval te voorkomen. In het beperkingengebied zijn een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor verschillende regels gelden. Het regime is strenger naarmate het gebied dichterbij de luchthaven en vliegroutes is gelegen. De regels van het LIB dienen in de bestemmingsplannen te worden verwerkt.

relevantie plangebied

Na raadpleging van de zogenaamde Risicokaart is gebleken dat het plangebied buiten de risicoafstanden ligt met betrekking tot risicobronnen in de omgeving. Wel ligt het plangebied in zone 5 van het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Hiervoor geldt op grond van artikel 2.2.1d, tweede lid van het Lib dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden onderbouwd hoe rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. In het onderhavige plan betreft het de verplaatsing van twee bestaande ligplaatsen binnen zone 5 van het beperkingengebied. Omdat de oorspronkelijke ligplaatsen worden verwijderd is er vanuit de belangen van het LIB geredeneerd geen nieuwe ontwikkeling en neemt het aantal slachtoffers dat er potentieel zou kunnen vallen niet toe. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen bezwaren tegen het onderhavige plan.

6.7 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland is sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten beschermd zijn, is vastgelegd in de bijlage van de wet. Welke soorten planten en dieren wettelijk beschermd zijn, is vastgelegd in de bijlage van de wet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de gevolgen van de ruimtelijke ingrepen voor de instandhouding van de beschermde soort. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde, ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden.

Gebiedsbescherming is geregeld door middel van de aanwijzing van de zogenaamde Natura-2000 gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante effecten optreden in Natura-2000 gebieden. Hier kan sprake van zijn bij een ontwikkeling binnen een dergelijk gebied, maar ook als gevolg van stikstofdepositie door ontwikkelingen elders. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding van uitspraken van de Raad van State is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient voor elk project een stikstofdepositieberekening te worden uitgevoerd.

Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar blijkt, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Relevantie plangebied

In mei 2023 is door IDDS voor het plangebied op de locatie van de nieuwe ligplaatsen een ecologische verkenning uitgevoerd. Het rapport (met kenmerk A3908-03/SKA/qs1 d.d. 24 mei 2023, zie bijlage 7) is bij de bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

gebiedsbescherming

het plangebied maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden zoals natura-2000 of NNN. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in natura-2000 gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op aangewezen habitatsoorten. Daarnaast zijn verstorende effecten op habitattypen en habitatsoorten, zoals trillingen, verdroging, verlichting en optische verstoring, door de ligging tussen bestaande bebouwing en de ruime afstand tot beschermde gebieden uitgesloten. Gezien de zeer lokale aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten op beschermde natuurgebieden op voorhand uitgesloten.

Effecten van stikstof op het Natura-2000 gebied Botshol, Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en Kennemerland-Zuid worden door de ruime afstand en de geringe schaal van de werkzaamheden niet verwacht. Omdat de bouwvrijstelling voor de gevolgen voor de stikstofdepositie van de sloop- en aanleg- c.q. bouwfase is komen te vervallen, moet voor die werkzaamheden toch de gevolgen voor de stikstofdepositie inzichtelijk worden gemaakt. Door S&W Bouwkundig Ingenieurs is de te verwachten stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen verplaatsing van de twee ligplaatsen en het gebruik van de nieuwe ligplaatsen onderzocht. Daarbij is gebruik gemaakt van de AERIUS Calculator. Het rapport (met kenmerk 2230674 d.d. 24 april 2023, zie bijlage 8) is bijgevoegd in de bijlage bij deze plantoelichting. Uit de berekeningen volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie. Dit geldt zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase.

soortenbescherming

Op basis van het verkennende onderzoek kunnen de meeste soorten die volgens de verspreidingsgegevens voor kunnen komen in het plangebied, uitgesloten worden. In het plangebied zijn wel mogelijk meerdere geschikte verblijfplaatsen voor broedvogels en vleermuizen aanwezig. Door middel van mitigerende effecten kan een negatief effect op de beschermde soorten worden voorkomen.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen zijn voor het onderhavige plan.

6.8 Verkeer en parkeren

Indien een ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeer situatie te worden beoordeeld.

Relevantie plangebied

Het onderhavige plan ziet op de verplaatsing van twee bestaande ligplaatsen naar een naburig perceel. De oorspronkelijke ligplaatsen Oosteinderweg 57ws en Oosteinderweg 59ws worden verwijderd. Er komen geen nieuwe functies op de betreffende locatie terug. De beoogde ontwikkeling genereert derhalve geen extra verkeer. Er wordt immers geen nieuwe verkeersaantrekkende functie mogelijk gemaakt. De ontsluiting van de nieuwe ligplaatsen Oosteinderweg 365 ws1 en Oosteinderweg 365 ws2 geschiedt via de bestaande ontsluiting van het terrein. In de parkeerbehoefte van de ligplaatsen, die op grond van de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 geraamd wordt op twee parkeerplaatsen per ligplaats, wordt op eigen erf voorzien.

Geconcludeerd wordt dat er vanwege de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan.

6.9 Belangen van derden

De locatie van de nieuwe ligplaatsen is langs de bestaande watergang in de zone voor bedrijfsbebouwing achter het lint van de Oosteinderweg. De ligplaatsen worden op geruime afstand ingericht ten opzichte van elkaar, en ten opzichte van de bestaande woningen in het lint. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van de privacy van derden of ongewenste schaduw werking op een naburig perceel. Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plan geen belangen van derden schaadt.

6.10 M.e. r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e. r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig

- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van een m.e.r.-plicht. Het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig.
- voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als er sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.. In dit geval geldt er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Relevantie plangebied

Het besluit om onderhavig bestemmingsplan vast te stellen valt niet onder één van de in het besluit m.e.r. genoemde activiteiten. Het gaat slechts om de verplaatsing van twee bestaande ligplaatsen. Er is geen aanleiding voor een m.e.r.-beoordeling of een plan m.e.r..