

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Bij de gemeente Aalsmeer is een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging voor de Uiterweg 358 binnengekomen. Het plangebied is bij de gemeente Aalsmeer kadastraal bekend als sectie H, nummers 3647, 3648, 3649, 3869. Het perceel is gelegen aan het einde van de Uiterweg aan de zijde van de Ringvaart.



Afb. 1: Kadastrale secties plangebied

De huidige eigenaar van het perceel is voornemens de oude woning en overbodige bedrijfsbebouwing te slopen en een nieuwe woning te realiseren centraal op het perceel. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid het perceel een kwaliteitsimpuls te geven.

Doel van dit bestemmingsplan is om de oorspronkelijke bedrijfsbestemming met bouwrechten voor de bedrijfsbebouwing te schrappen en in het bebouwingslint een nieuwe woning te realiseren. Dit binnen de mogelijkheden van het lintenbeleid van de gemeente Aalsmeer.

Van toepassing op de projectlocatie is het bestemmingsplan "Uiterweg-Plasoevers 2021". Binnen dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen - Lintbebouwing'. Het bouwplan is hiermee in strijd. Om de onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is de gemeente bereid het bestemmingsplan aan te passen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Aalsmeer aan het einde van de Uiterweg. De locatie ligt aan de noordzijde van de weg ingeklemd tussen de Uiterweg en de Ringvaart. De Uiterweg is een lange doodlopende straat in het gebied dat is genaamd 'De Bovenlanden'. Dit is het gebied tussen de Ringvaart en de Westeinderplassen bestaande uit vele eilanden. Kenmerkend zijn de langgerekte smalle kavels die voornamelijk ten behoeve van de tuinbouw en waterrecreatie intensief worden gebruikt (zie afbeelding 2). De natuurlijke opbouw, de ontginningsgeschiedenis, de ontwikkelingen in de tuinbouw en

de wijze waarop het gebied is ingericht met woningen, bedrijvigheid, scheepswerven en jachthavens heeft geleid tot een gedifferentieerd ruimtegebruik.

Veel percelen aan de Uiterweg zijn voornamelijk gericht op het water. Ten noorden van deze percelen ligt de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. Ten zuiden liggen de Westeinderplassen, bestaande uit de 'Grote Poel' en de 'Kleine Poel'.



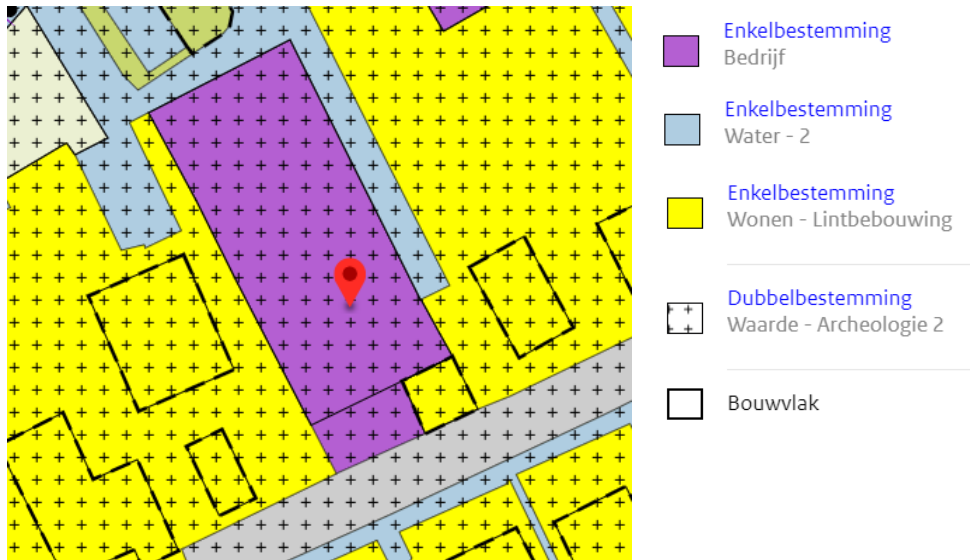
Afb. 2: plangebied in groter verband

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Uiterweg-Plasoevers 2021". Zie voor een uitsnede van de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan afbeelding 3. Aan het plangebied zijn de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen - Lintbebouwing' en een smalle strook 'Water - 2' toegekend. Er geldt tevens een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en een viertal gebiedsaanduidingen die zijn gerelateerd aan zijn aan het Luchthavenindelingbesluit.

Zoals te zien in afbeelding 3 ligt het bestemmingsvlak 'Wonen - Lintbebouwing' met een evengroot bouwvlak direct tegen de noordoostelijke perceelgrens. Binnen dit bouwvlak mag een woning gebouwd worden met een goot- en bouwhoogte van 4,5 resp. 10 meter. Het overige deel van het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn voorzien van een bouwvlak welke voor maximaal 60% bebouwd mag worden met een goot- en bouwhoogte van 6 resp. 9 meter.

De te realiseren nieuwe woning ligt centraler op het perceel binnen de bedrijfsbestemming. De overige gronden hebben ook de bedrijfsbestemming maar dienen gebruikt te worden als bij de woning behorend erf. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling wordt het plangebied, met uitzondering van de strook water, herbestemd naar 'Wonen - Lintbebouwing' met een bouwvlak en wordt de oorspronkelijke bouw- en gebruiksrechten van de bedrijfsbestemming én het oude bouwvlak voor de woning geschrapt.



Afb. 3: planologie plangebied

Ter plaatse geldt ook het Paraplubestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer. Dit plan herzielt een aantal begrippen en geeft een aanvullende regel voor bestemmingen die de functie kamerverhuurbedrijven mogelijk maakt. Degelijke bestemmingen komen in het dit bestemmingsplan niet voor.

Deze geldende bestemmingsplannen komen met het in werking treden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk vijf tot en met zeven geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In hoofdstuk vijf wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk zes gaat verder in op de beleidskaders. In het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het uitgangspunt van het onderhavige plan is om een kwaliteitsimpuls te geven aan het omliggende gebied, mede door bedrijfsbebouwing te slopen, potentiële hinder van bedrijfsactiviteiten weg te nemen en de lintstructuur te versterken door de verouderde woning te vervangen en centraler te positioneren.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

De eigenaar van het perceel is voornemens het perceel om te zetten naar een woonkavel voor een nieuw (te vervangen) woonhuis. De bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd gestopt. Op de locatie is planologisch maximaal een bedrijf in de milieucategorie 2 toegestaan. Ook de kamergewijze verhuur van de oude te slopen woning en bewoning van een bedrijfsruimte welke in strijd met het bestemmingsplan is, wordt beëindigd.

Op het perceel zal de bestaande woning van 90m², die dicht op de noordoostelijke perceelgrens staat, worden gesloopt. Ook zal/is het grootste deel van de bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De aan het woonhuis verbonden bedrijfsruimte van 140 m² én 90 m² van de loods achter op het terrein wordt gesloopt. Eerder is ook al 145 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. Het totaal aan te slopen bedrijfsbebouwing komt op 375 m².

In de nieuwe situatie zal centraal op het perceel en op een iets ruimere afstand van de Uiterweg een nieuw woonhuis worden gerealiseerd. Het woonhuis heeft een breedte en bouwdiepte van 12 resp. 15 meter en een goot- en bouwhoogte van 2,84 resp. 9,39 meter hoog. De afstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen worden vergroot tot minimaal 5 meter aan beide zijde. De voorgevelrooilijn ligt op 7 meter uit de voorste perceelgrens. Het deel van de bedrijfsloods dat niet wordt gesloopt bedraagt 150 m². De goot- en bouwhoogte van die loods is circa 2,5 resp. 4,5 meter. Deze loods zal als bij de woning behorende bouwwerk worden gebruikt. Schuin achter de woning wordt voorzien in voldoende parkeerruimte.



Afb. 4 Bestaande en nieuwe situatie

Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan de maximale, volgens het geldende beleid (lintenbeleid) gegeven, mogelijkheden, zal vastleggen zodat er enige flexibiliteit wordt geven voor een verdere uitwerking van het bouwplan. Dit is conform de manier waarop de woningen langs de Uiterweg in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

In de structuurvisie Uiterweg (2015) wordt de koers voor het gebied rond de Uiterweg vastgesteld. In z'n algemeenheid is het Uiterweggebied gediend bij een extensieve bebouwing. Waar mogelijk wordt een wezenlijke 'ontstening' als voorwaarde gesteld voor een bouwinitiatief. Transformeren naar wonen is niet per definitie voorzien in de structuurvisie. Niet in alle gevallen is een transformatie naar een recreatief/toeristische bedrijfsvoering vanuit de eigenaar gewenst. In dit geval blijft het lintenbeleid ook gewoon van kracht. In combinatie hiermee helpt het wel bij het realiseren van de doelstelling van 'ontstenen'.

Aangezien de Uiterweg een historisch lint is is ook het Aalsmeerse lintenbeleid van toepassing. Het doel van het lintenbeleid is het behouden en versterken van doorzichten op landschappelijk waardevolle locaties (zoals het bovenland). Daarnaast is het doel het handhaven van de bebouwingsritmiek van de Uiterweg.

Aan de Uiterweg in het lint zal de bestaande woning en het overgrote deel van de bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Er is gekozen om de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning op een grotere afstand te plaatse van de Uiterweg en meer maat te houden van de zijdelingse perceelgrenzen. In de huidige situatie is de woning op de voorste perceelgrens gebouwd waardoor er nauwelijk een voortuinzone is. De afmetingen van de bebouwing blijft binnen de kaders zoals gesteld in het lintenbeleid.

Ten aanzien van het bebouwen van achtererf gaat het Lintenbeleid in beginsel uit van de mogelijkheden die vergunningsvrij worden geboden. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. De oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing is niet zo fors dat er reden is een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan. Tevens is de oppervlakte van het woonperceel ook niet overdreven groot. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dat overblijft en de hoogte daarvan voldoet aan de standaard regels die op dergelijke woonpercelen van toepassing is in het Uiterweggebied (bestemming Wonen - Lintbebouwing en Lintenbeleid).

Overigens is het wel zo dat indien tot maximaal 150 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gebruikt als bij de woning behorende bijbehorende bebouwing de vergunningvrije mogelijkheden voor het uitbouwen van de woning zijn opgesoupeerd.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

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

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

3.2 De bestemmingen

Voor de keuze van de bestemmingen en de inhoud daarvan wordt aangesloten bij de bestemmingen die voor dezelfde functies in het bestemmingsplan "Uiterweg-Plasoevers 2021" zijn opgenomen. De bestemmingen zijn wel ontdaan dan aanduidingen die in dit plan niet van toepassing zijn.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Water - 2 (artikel 3)

De voor 'Water - 2' aangewezen gronden betreffen over het algemeen kavelsloten zijn onder andere bestemd voor waterlopen, waterplassen en recreatiewater, en watergerelateerde functies.

Wonen - Lintbebouwing (artikel 4)

De voor 'Wonen - Lintbebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf en tuinen en erven met daarbij mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Deze type woonbestemming wordt gebruikt met oog voor de

cultuurhistorische en aanverwante architectonische waarden gerelateerd aan het 'lint'. De bestemmings voorzieft tevens in een aantal voorwaardelijke verplichtingen zodat bij vergunningverlening voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt en aan de sloopverplichting wordt voldaan.

Waarde-Archeologie 2 (artikel 5)

Als dubbelbestemming is opgenomen archeologie. De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

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

Algemene bouwregels (artikel 7)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

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

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 9 t/m 12)

Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerszones LIB) voor bedoeld zijn.

Overige regels (artikel 13)

Dit artikel spreekt voor zich.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

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

Slotregel (artikel 15)

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

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van de ontwikkelende partij. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren vergoeding van de ambtelijke kosten aan de gemeente te voldoen. Het is niet aannemelijk dat dit bestemmingsplan planschade tot gevolg heeft voor omwonenden. De woonfunctie is al aanwezig en de bouwrechten zijn beperkter dan in het voorgaande bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

4.1.2 Verhaal van kosten

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot kostenverhaal door de gemeente als een bouwplan zoals aangegeven in artikel 6.2.1 Bro wordt mogelijk gemaakt. De realisatie van een woning is een beginsel een bouwvlak waarvoor kostenverhaal verplicht is. In deze situatie is echter al een bouwtitel van een woning aanwezig, er wordt dus geen bouwrecht toegevoegd. Op grond van het Bro behoeft daarom geen anterieure overeenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Inspraak

Gelet op de beperkte ruimtelijke impact van het bestemmingsplan op de omliggende bebouwing hebben burgemeester en wethouders besloten om op grond van artikel 2 lid 1 van de Algemene inspraak- en participatieverordening Aalsmeer 2010 af te zien van inspraak over dit plan.

4.2.2 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

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

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de Provincie Noord-Holland aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan. Van het Hoogheemraad is geen reactie ontvangen.

4.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

4.3 Handhaving

Uit de planregeling volgt geen directe opgave voor handhaving. Op de planlocatie zijn een aantal gevallen van gebruik geconstateerd dat in strijd is met het bestemmingsplan. De huidige oude woning wordt verhuurd ten behoeve van kamergewijze verhuur aan meer dan 4 personen. De eigenaar van de deze woning woont in het aangebouwde bedrijfsgebouw en het vrijstaande bedrijfsgebouw wordt niet meer overeenkomstig de bedrijfsbestemming gebruikt maar wordt ter vergroting van het woongenot gebruikt. Het strijdige woongebruik wordt beëindigd wanneer uitvoering wordt gegeven aan dit bestemmingsplan. Het gebruik als bij de nieuwe woning behorend bouwwerk (te verkleinen bedrijfsloods) wordt met dit bestemmingsplan gelegaliseerd.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Dit is een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. Alle ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan zijn al behandeld in hoofdstuk 2

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

Aan de Uiterweg 358 in Aalsmeer bevindt zich nu een oude woning met een aangebouwde bedrijfsruimte. Schuin daarachter staat er nog een grote bedrijfsloods op het perceel. De bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, maar de bedrijfsbestemming is nog steeds vigerend. De kleine woning staat direct aan de Uiterweg en op de noordoostelijke perceelsgrens. Deze voldoet niet meer aan de moderne wooneisen. De woning wordt verhuurt ten behoeve van kamergewijze verhuur.

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied bevindt zich in het westen van de Gemeente Aalsmeer, en ligt tussen Schiphol en de Westeinderplassen, in een uniek gebied bekend als de Uiterweg Plasoevers. De Uiterweg is één van de historische linten die de gemeente Aalsmeer kent, kenmerkend is dan ook de lintbebouwing.

De lintstructuur is redelijk samenhangend en bestaat grotendeel uit vrijstaande panden (vaak woningen) in wisselende afmetingen. Achter het lint bevinden zich langgerekt achtererven die, ten zuiden van de Uiterweg, grenzen aan het open water van de plas en ten noorden aan de Ringvaart. Deze achtererven worden vaak bedrijfsmatig gebruikt vanwege haar geschiedenis en ligging in een waterrijk gebied in de agrarische of recreatieve sector. Op een aantal plekken zijn de achtererven compleet volgebouwd. Met name enkele grootschalige gebouwde elementen vormen een duidelijke verstoring in dit gebied. In meer en op diverse plekken mindere mate is op deze achtererven ook natuur/groen in combinatie met water aanwezig.

5.1.2 Cultuurhistorie/archeologie

Omdat de Uiterweg een historisch lint is, en er dus al honderden jaren mensen wonen, geldt er in het gebied grenzend aan de weg de waarde 'archeologie 2'. De verwachtingswaarde voor archeologische vondsten is relatief hoog. Zie paragraaf 7.3 voor een verdere uitwerking van archeologie.

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

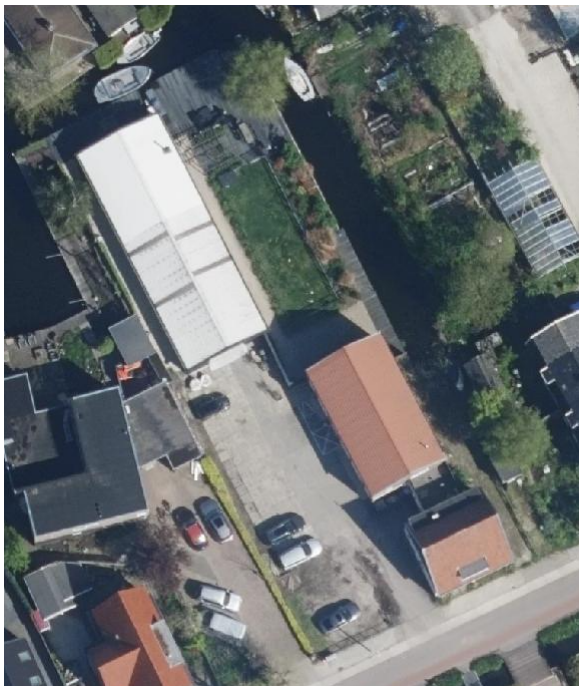
De aanbevelingen van de cultuurhistorische analyse zijn in de structuurvisie voor de Uiterweg verwerkt. Nu het plan hiermee in overeenstemming is (zie paragraaf 6.4.1) kan tevens worden geconcludeerd dat er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor het plan bestaan

Er zijn verder geen cultuurhistorisch belangrijke objecten in de directe omgeving van het plangebied.

5.2 Functioneel gebruik

In huidige situatie wordt het plangebied gebruikt voor wonen, al is dit voor het overgrote deel nog niet als zodanig bestemd. Naast een oude woning staat er verschillende bedrijfsgebouwen die aan hun oorspronkelijke functie onttrokken zijn. Het perceel is grotendeels verhard en wordt gebruikt als parkeerruimte ten behoeve van het aanwezige woonfunctie. Gezien het gebruik als kamergewijze verhuur zijn er meer parkeerplaatsen aanwezig dan gebruikelijk voor een eengezinswoning.

De ontsluiting centraal op het perceel is direct op de Uiterweg. Er is hier geen wegsloot aanwezig. Aan de noordoost-, noord- en noordwestzijde wordt het perceel begrensd door kavelsloten. Aan de zuidwestzijde grenst het direct aan het belendende woonperceel. Het water wordt tevens gebruikt om privevaartuigen af te meren.



Afb. 5 luchtfoto Uiterweg 358



Afb. 6 streetview Uiterweg 358

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 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 7.

6.2 Rijksbeleid

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

6.2.1 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 voortkomende 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.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. 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:

1. Combineren boven enkelvoudig;

2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

Relevantie plangebied

De Novi kent geen directe gevolgen voor dit initiatief. Het onderhavige plan ziet op een verplaatsing van een woning en wegbestemmen van een buiten gebruik geraakte bedrijfsbestemming. Omdat in samenhang met deze planontwikkeling de bestaande rechten op de locatie 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.

6.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De "Ladder voor duurzame verstedelijking" heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, lid 2. De onderbouwing van de behoefte aan functies wordt gedaan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij de ladder worden een aantal aspecten beschouwd, zoals de behoefte aan functies, zowel kwantitatief als kwalitatief, en de locatie van de voorgestane functies.

Op 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd. Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, mits sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In de 'Handreiking Ladder' is aangegeven dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen. Met de verplaatsing van een woning zoals bij het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

6.2.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Door middel van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen.

Voor het project zijn de regels ten aanzien van geluidsbelasting, vogels en de hoogtes relevant:

Op gronden behorende artikel 2.2.1c van het LIB is bepaald dat hier, met het oog op geluidbelasting, geen geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan, behoudens toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen

lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan. Dit bouwplan voorziet in het verplaatsen van een woning binnen lintbebouwing, en voldoet dus aan deze eis.

Artikel 2.2.1d geeft vervolgens aan dat buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Het verplaatsen van een enkele woning wordt niet als woningbouwlocatie gezien. Daarnaast motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkeling voorziet per saldo niet in het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. Daarom kan worden afgezien van deze toelichting.

In artikel 2.2.2 van het LIB is bepaald dat objecten niet hoger mogen zijn dan de aangegeven maximale waarden. Voor de projectlocatie geldt een maximale hoogte van 35 meter NAP. De beoogde bouwhoogte van de woning is niet hoger dan 35 meter, en voldoet dus aan de maximale hoogtemaat volgens het LIB.

In artikel 2.2.3 van het LIB is bepaald dat er op gronden gelegen binnen de invloedssfeer van dat artikel geen vogelaantrekkende functies mogen rusten. Het plangebied ligt binnen deze invloedssfeer, maar onderhavig plan voorziet niet in een vogelaantrekkende functie.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

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

6.3.1 Omgevingsvisie NH 2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie 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. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). 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. 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 onderhavig plan

Het onderhavige plan maakt verbetering van de stedelijke structuur mogelijk. Het lint van de Uiterweg wordt versterkt. Er wordt een woning verplaatst naar een plek centrale op het perceel. De oude woning voldoet niet meer aan de duurzaamheidsambities. Door het wegbestemmen van een bedrijfsbestemming wordt de leefbaarheid voor de directe omgevings vergroot. Het is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie NH2050.

6.3.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om in de geest van de komende Omgevingswet naar nieuwe regels te streven die zien op het 'hoe': 'hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving'. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie (NH2050) worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Een (groot) aantal van de regels van de PRV zijn ook in de Omgevingsverordening NH2020 terecht gekomen als instructieregels waaraan ruimtelijke plannen van de gemeente moeten voldoen. Deze instructieregels zijn gekoppeld aan werkingsgebieden. De Omgevingsverordening NH2020 is intussen een aantal maal herzien.

Relevantie onderhavige plan

In combinatie met de beoogde functie (wonen) in dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van de planlocatie de relevante werkingsgebieden 'Bodemsanering' en 'MRA - Landelijk gebied' van toepassing.

(MRA-)Landelijk gebied

Het doel van dit werkingsgebied is het zoveel mogelijk binnenstedelijk of aansluitend aan verstedelijking bouwen van nieuwe woningen en het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit door het slopen of van functie wijzigen van voormalige bedrijfsbebouwing. Het realiseren van een kleinschalige woningbouwontwikkeling is in beginsel uitgesloten. In dit geval wordt geen woning (woobestemming) toegevoegd, maar gaat het om een verplaatsen er van. Door het slopen van bedrijfsbebouwing en wegbestemmen van deze functie wordt ter plaatse de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De ontwikkeling is niet in strijd met de instructieregels van dit werkingsgebied.

Op ruimtelijke ontwikkelingen in (MRA)Landelijk Gebied is de zogenaamde 'ruimtelijke kwaliteitseis' (art. 6.59) van toepassing. In de volgende paragraaf wordt hier op ingegaan.

Bodemsanering

Het doel is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dat betreft onder meer ontwikkelingen in de ondergrond. Zie paragraaf [7.2](#) (Bodem). Voor het onderhavige project is een bodemonderzoek uitgevoerd.

Uitkomst is dat er op diverse locaties vervuilde grond aanwezig is. Voordat de bouwwerkzaamheden gaan starten zullen alle benodigde saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd om de locatie geschikt voor de bestemming wonen te maken.

6.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Noord-Holland biedt een rijke variatie aan landschappen, kernen en cultuurhistorische monumenten. Er zijn wadden, duinen, polders, heidevelden, veenweiden en droogmakerijen. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Elk deel heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak nog goed afleesbaar is in het landschap. Het huidige landschap van Noord-Holland is een erfenis met een grote aantrekkingskracht op mensen die in de provincie wonen, werken en recreëren. De hoge kwaliteit ervan draagt bij aan het economische vestigingsklimaat in de provincie. Het landschap is echter een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil dan ook ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is deze beleidsnota, waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd. Voor het plangebied is twee relevante structuren (Stelling van Amsterdam en bebouwingslinten) en één relevant ensemble (Aalsmeer - Uithoorn) beschreven.

Ensemble: Aalsmeer Uithoorn

Het ensemble Aalsmeer-Uithoorn ligt ten zuidwesten van Amsterdam en tussen de ensembles Haarlemmermeerpolder en Amstelscheg. Dit ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijenlandschap en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige veenontginningslandschap (veenbovenlanden).

Het veenpolderlandschap reikt van Aalsmeer tot Amsterdam en bestaat uit een samenstel van het veenbovenland met ontginningslinten (Aalsmeer en Amstelveen), het grote open water van de (uitgeveende) Westeinderplassen en de Nieuwe Meer. Langs de ontginningslinten van Aalsmeer (Uiterweg, Oosteinderweg) liggen tuinderijen op de restanten veenbovenland en petgaten. Aan de westrand van het ensemble vormen de ringvaart en de ringdijk van de Haarlemmermeer samen een ruimtelijke drager. Aan de noordzijde van de Westeinderplas bevindt zich een langgerekt eilandenrijk van veenbovenlanden met verspringende kavels, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Het bestaat uit een dubbele reeks eilanden in dezelfde zuidwest-noordoostrichting. Deze vormen een aantrekkelijke (recreatieve) zone tussen Amsterdam en het Groene Hart.

De Bovenlanden en de Westeinderplassen vormen een belangrijke ecologische en recreatieve verbinding tussen Amsterdam en het Groene Hart. Het zichtbaar houden van de Westeinderplas en het vergroten van de toegankelijkheid van het water is een belangrijk speerpunt uit de Leidraad.

De algemene ambitie binnen 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.

Structuur: Bebouwingslinten

Linten zijn onlosmakelijk verbonden met het Noord-Hollandse landschap. Het zijn lineaire structuren die zijn ontstaan als organisch gegroeide, vaak historische routes en ontginningsassen met een eigen karakteristieke ontwikkelingsgeschiedenis.

Elk lint heeft een 'structuurdrager' waaraan het lint is gegroeid, meestal een dijk, een weg, een kanaal of een vaart. De woningen zijn op deze structuurdrager georiënteerd en het lint ontleent daar, samen met de opbouw van het landschap, zijn verschijningsvorm en identiteit aan. Vaak staan er aan een lint stolpen die de identiteit ervan versterken.

Voor alle ruimtelijke ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die van toepassing zijn voor het (bebouwings)lint Uiterweg zijn, zie <https://leidraadlc.noord-holland.nl/erven-linten/linten/>.

Conclusie

De planontwikkeling versterkt de landschappelijke karakteristiek. De oude woning staat nagenoeg op de perceelgrens waardoor de oorspronkelijke kavelsloot nauwelijks waarneembaar is. Door de woning centraler op het perceel te positioneren liggen er kansen deze kavelsloot zichtbaar te maken. Door de sloop van een groot deel van de bedrijfsbebouwing wordt de openheid in het gebied versterkt. De woning die wordt teruggeplaatst is georiënteerd op de Uiterweg welke in dit gebied geldt als de belangrijkste ruimtelijke drager. Er wordt ruimte gemaakt voor een voortuinzone waardoor er mogelijkheden voor vergroening ontstaan. De gemeente Aalsmeer heeft het versterken van de lintstructuren geborgd in het Lintenbeleid, in paragraaf 6.4.4 wordt hier verder op ingegaan. De Leidraad vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Uiterweg

De gemeente Aalsmeer heeft specifiek voor het gebied rondom de Uiterweg een structuurvisie ontwikkeld. Deze structuurvisie is op 24 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie is een uitwerking van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020. Hierin is de opgave beschreven om vorm en inhoud te geven aan de ambitie om Aalsmeer als aantrekkelijk waterrecreatiegebied op de kaart te zetten. Met de Westeinderplassen heeft de gemeente een belangrijke troef in handen om het imago van Aalsmeer als levendig en toeristisch waterdorp te verbeteren en zo de lokale economie te versterken.

In de gebiedsvisie staan de volgende denkrichtingen voor de inrichting van het gebied Bovenlanden beschreven die voor het plangebied van belang zijn:

- 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 landschappelijke structuur van het gebied moet in tact worden gehouden, hetgeen bijvoorbeeld betekent dat het samenvoegen van meerdere eilanden tot één eiland in principe niet mogelijk is;

De structuurvisie geeft antwoord op de vraag waar een veelheid aan ruimtevragende functies een plaats krijgt. Het biedt duidelijkheid over de speelruimte voor ontwikkelingen. De structuurvisie is daarmee een leidraad voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en geeft sturing aan het bouwplanoverleg tussen gemeente en initiatiefnemers. De structuurvisie geeft vervolgens de basis om voor passende initiatieven af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het hele Uiterweggebied is in de structuurvisie opgedeeld in diverse deelgebieden. Voor elk deelgebied is

een gebiedspaspoort ontwikkeld waarin richting wordt gegeven voor de mogelijkheden van transformatie. Deze vormen ook de basis voor de landschappelijke inpassing van toekomstige ontwikkelingen. Het onderhavig perceel is gelegen in deelgebied 2.

Het ontwikkelperspectief dat voor dit gebied beschreven is luidt als volgt: Beperkte kansen voor transformatie naar recreatieve functies, al dan niet in combinatie met een opwaardering van de bestaande pontverbinding. Nieuwe functies in samenhang met bestaande woonfuncties, zoals bed and breakfast.

Relevante gebiedsgerichte criteria zijn hier:

- Handhaven dan wel versterking van lintbebouwing;
- Versterken visuele relatie vanaf de Uiterweg naar de Ringvaart;
- Bestendigen verkavelingspatroon;
- Bebouwing achter het lint haaks op de Uiterweg;
- Een aantal architectonische randvoorwaarden (relevant bij de vergunningverlening en de toets aan de redelijke eisen van welstand);
- Primaire voorkant gericht op de Uiterweg;
- Een bouwlaag met kap.

Conclusie

Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. De hoeveelheid bebouwing in het gebied neemt af. De nieuwe bebouwing past qua schaal en uitstraling heel goed op het formaat van de woonpercelen, en in het bebouwingsritme van dat deel van het lint. Daarnaast draagt het verdwijnen van buiten gebruik geraakte bedrijfsbebouwing en creëren van een voortuinzone bij aan de groene uitstraling van het perceel en wordt het zicht over de kavelsloot hersteld.

6.4.2 Nota Parkeernormen Aalsmeer

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

De aanleiding voor deze Nota Parkeernormen Aalsmeer is als volgt:

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

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

Voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars is met deze nota duidelijk welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag. Bovendien bevat de nota duidelijke toepassingsregels om uit te leggen hoe de parkeernormen gehanteerd moeten worden. Hierdoor zorgen we er als gemeente voor dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig

zijn en dat mogelijk verwachte parkeerproblemen vanaf het begin van het planproces worden voorkomen.

Conclusie

Indien een ruimtelijk plan voorziet in het toevoegen of bestendigen van een verkeersaantrekkende functie dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie en de parkeerbehoefte te worden beoordeeld. Met dit plan neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Het verkeer kan eenvoudig via de Uiterweg worden afgewikkeld. Voor de woning geldt dat er ruimte genoeg is om op eigen terrein te parkeren voor zowel bewoners als bezoekers. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt gewaarborgd dat er voldoende parkeerplaatsen wordt gerealiseerd bij de woningen conform de Parkeernota van Aalsmeer. Er is geen reden te veronderstellen dat het parkeren niet op eigen erf opgelost zal kunnen worden.

6.4.3 Woonvisie 2011-2020

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Aalsmeer 2011-2020 vastgesteld. De woonvisie Aalsmeer verwoordt het woonbeleid van de gemeente voor de periode 2011-2020. Speerpunten zijn: het inspelen op woonwensen, een blijvende zorg voor betaalbaarheid, een voldoende aanbod in de sociale huur, een goede woonruimteverdeling, een goede bereikbaarheid van de koopsector, de beperking van de energielasten, meer kansen voor jongeren/starters op de woningmarkt, een zorgzame gemeente en een ombuiging van kwantiteit naar kwaliteit.

Het woonbeleid is vertaald in een woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de gewenste aandacht voor betaalbaarheid. Daarnaast wordt er gestreefd naar een grotere variatie van het woonaanbod. De gemeente zet in op variatie op kleine schaal. Dat sluit aan bij de dorpse sfeer en voorkomt het gevoel in een grootschalige nieuwbouwwijk te wonen.

Begin 2014 is er een herijking van dit woonbeleid geweest. De conclusie uit deze herijking was dat de doelstellingen uit de Aalsmeerse Woonvisie nog steeds van kracht was, maar dat er in de uitvoering een aantal aanpassingen noodzakelijk was. Dit is vastgelegd in de 'Actualisatie uitvoeringsprogramma Woonvisie Aalsmeer 2014'. Als gevolg van veranderende marktomstandigheden, veranderde wetgeving (Woningwet en Huisvestingswet 2015) is er behoefte aan een actueel uitvoeringsprogramma. De Woonagenda voorziet in deze behoefte.

Conclusie

Het onderhavige plan maakt de vervangende nieuwbouw van één woning mogelijk. Daarnaast voorziet het in de sloop van bedrijfsbebouwing en wegbestemmen van de bedrijfsbestemming. Dit zorgt er voor dat de omgeving van het plangebied kwalitatief verbeterd. Het plan is in lijn met de woonvisie.

6.4.4 Het lintenbeleid

Het doel van de op 22 december 2011 vastgestelde beleidsnota "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van Aalsmeer" is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelen in woonlinten. Inzet van het beleid is om bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken. De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit.

Op grond van de beleidsnota worden de Uiterweg gerekend tot de historische linten. Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid verschillende ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd, waarmee bij ontwikkelingen in de linten rekening gehouden dient te worden. Naast algemene ruimtelijke voorwaarden die aan

ontwikkelingen binnen worden gesteld, gelden voor de verschillende linten tevens specifieke voorwaarden afgestemd op het oorspronkelijke kenmerkende karakter van het betreffende lint.

Op 18 juni 2020 heeft de gemeenteraad het Lintenbeleid 2e herziening vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn de linten van Aalsmeer beschreven en is aangegeven onder welke ruimtelijke randvoorwaarden het toevoegen (herbouwen of verplaatsen) van een woning is toegestaan. Uitgangspunt is het aanscherpen en actualiseren van het bestaande kader. Bovendien zijn stedenbouwkundige - en architectonische uitgangspunten opgenomen waaraan het bouwen van een woning in de linten van Aalsmeer moet voldoen. Het lintenbeleid is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Een aantal eisen uit het lintenbeleid: het perceel waarop het lintwoonhuis gebouwd wordt dient breder te zijn dan 25 meter, het huis moet in de bestaande bebouwingritmiek passen en de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan dat vergunningsvrij zou kunnen worden toegestaan. Van dat laatste kan gemotiveerd worden afgeweken. Dit kan aan de orde zijn bij nieuwbouw van een woning op bouwpercelen die voorheen in gebruik waren als (agraris- of jachthaven) bedrijf en waar de bedrijfsopstallen nog verwijderd dienen te worden. Een grotere oppervlakte kan worden toegestaan mits voldaan wordt aan beide volgende uitgangspunten:

- Ontstening van het gebied is uitgangspunt. De oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient een aanzienlijke reductie te zijn van de aanwezige bedrijfsopstallen. De mate van reductie kan per type gebied verschillen;
 - Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet voor bewoning worden gebruikt.
- Daarnaast geeft het lintenbeleid onder voorwaarden de mogelijkheid voor het realiseren van een ondergrondse parkeerkelder.

Conclusie

In het onderhavig geval is het perceel breder dan 25 meter. Er staat hier tevens al een woning welke wordt vervangen. Met het plan wordt de woning teruggebouwd meer in het midden van het perceel. Er wordt voldoende (een ruimere) afstand aangehouden tot de zijdelingse perceelgrens en de voorgevel wordt geplaatst binnen de daarvoor aangewezen bandbreedte tot de Uiterweg. Het bebouwingslint in de nieuwe situatie worden versterkt. In de nieuwe situatie zal de woning maximaal 12 meter breed zijn met een goot- en nokhoogte overeenkomstig dit beleid.

Het perceel heeft een oppervlakte van 1428 m². Dit betekent dat hier maximaal 150m² aan bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Een grotere oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet passend. Er wordt wel bedrijfsbebouwing gesloopt maar dat is niet van dien omvang (375 m²) dat gesproken kan worden van een flinke reductie van bebouwd oppervlak. Een voormalige bedrijfsloods kan deels worden behouden. Deze resteert 150 m² en is qua goot- en bouwhoogte ook passend binnen de hiervoor geldende regels (max. 3 resp. 5 meter). Dit bijgebouw zal niet voor bewoning worden bestemd.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Aanmeldnotitie en besluit Mer

Om de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld te brengen dient m.e.r. beoordeling te worden uitgevoerd. Het project betreft namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject maar blijft onder de drempelwaarden. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapport (MER) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt, of het project moet worden aangepast (met maatregelen) en er moet een nieuwe m.e.r.-beoordeling worden gemaakt.

Voor de vraag of in het kader van het voorgenomen project belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht kunnen worden is een korte analyse gemaakt van de verschillen tussen het geldende bestemmingsplan, het geldende gebruik en het project. Het geldende bestemmingsplan staat diverse functies ter plaatse van het projectgebied toe.

Het project leidt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet tot een andere functie (wonen) en daarnaast wordt een potentieel hindergevend functie wegbestemd (bedrijf). Belangrijke nadelige gevolgen voor het verkeer en het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding) worden niet verwacht.

Conclusie

Het initiatief is geen stedelijk ontwikkelingsproject (volgens jurisprudentie pas vanaf het toevoegen van b.v. 12 woningen). Er is geen milieu-effectenrapport noodzakelijk.

7.2 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader

Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik benadeelt.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Aalsmeer/Amstelveen bereikt. Het 2e spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Het 3e en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfunctie (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Amstelveen is wel gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer(2013), maar er zijn geen regels opgenomen die het bestemmen van gebruiksfuncties beperken. Daar is ook weinig aanleiding voor, omdat de chemische

bodemkwaliteit over het algemeen geen knelpunt vormt voor bestaand en toekomstig bodemgebruik.

De 3 sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en resp. omgevingsplannen.

Relevantie plangebied

Bodemopbouw

De oorsprong van het plangebied is beschreven in paragraaf 5.1.2 over cultuurhistorie. De bodem ter plaatse van de Bovenlanden bestaat oorspronkelijk uit veen. Omdat veen bestaat uit organisch materiaal vindt oxidatie plaats aan de lucht. Hierdoor daalt het maaiveld, uiteindelijk tot aan de grondwaterstand. Om de maaiveldddaling te compenseren is de bodem in grote delen van Bovenland opgehoogd.

Verkennd onderzoek

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een verkennend milieukundig bodemonderzoek (26 oktober 2023, projectnummer B-23068, uitgevoerd door B&L Grondmanagement) om ter plaatse de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen. Dit rapport is opgenomen als bijlage 1 bij de plantoelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat er een tweetal typen verontreiniging aanwezig zijn:

- Een verontreiniging met koper en zink is in het horizontale vlak nog niet volledig gekarteerd. Ingeschat wordt dat minimaal 60 m² sterk verontreinigd is met koper en zink. De laagdikte is circa 0,8 meter (20-100 cm-mv). Het bodemvolume van de sterke verontreiniging met koper en zink is minimaal 49 m³. Ervanuit gaande dat de verontreiniging is ontstaan vóór 1987, betreft het een geval van bodemverontreiniging. Om de sterke verontreiniging in het horizontale vlak volledig in kaart te brengen dient in de woning en in noordelijke richting (boring 20) een boring geplaatst te worden. De woning is nu nog bewoond. Voorafgaand aan de toekomstige herontwikkeling van de locatie dient de sterke verontreiniging met koper en zink in de grond gesaneerd te worden. Hiervoor dient een BUS-melding ingediend te worden (regelgeving vóór in werking treding Omgevingswet per 1 januari 2024).
- De grond is sterk verontreinigd met olie over een oppervlakte van 17 m² en bevindt zich op een diepte van 50-100 cm-mv. De verontreiniging is volledig gekarteerd en bevindt zich mogelijk gedeeltelijk onder de bebouwing. Het sterk met olie verontreinigde bodemvolume bedraagt < 10 m³. Het grondwater is licht verontreinigd met olie en naftaleen. Er wordt vanuit gegaan dat de verontreiniging is ontstaan vóór 1987. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Formeel hoeft de verontreiniging met olie volgens de Wbb niet gesaneerd te worden. Mogelijk dat het bevoegd gezag vanuit andere wetgeving hiertoe eisen stelt. De sterke verontreiniging met koper/zink en olie overlappen elkaar gedeeltelijk. Vanwege de overlap met de verontreiniging met koper en zink en de aanwezige oliegeuren adviseren wij tegelijkertijd met de sanering van de verontreiniging met metalen ook de olieverontreiniging te verwijderen.

Samenvattend is aan de noordzijde van de huidige woning sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daar zijn sanerende maatregelen nodig in de vorm van verwijdering van de verontreinigde grond. Er is ook een kleine verontreiniging met minerale olie die tegelijkertijd kan worden weggenomen.

Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van ruimtelijk plan komt onder druk door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. Dit kan leiden tot een negatief resultaat op de grondexploitatie. Er is geen reden aan te nemen dat door een dergelijke sanering het plan financieel onuitvoerbaar is.

7.3 Water

Beleidsdoelen 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. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Wettelijk kader

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 hoofdambitie 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 (meerlaagseveiligheid); preventie, 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 veerkrachtiger en flexibeler moeten 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. Zo is in de keur geregeld welke handelingen en activiteiten in en nabij watergangen, waterkeringen en waterbergingsgebieden niet zijn toegestaan zonder vergunning. In de keur staat voorts vermeld dat vanaf een toename van verhard oppervlak van 500 m² of meer compensatie moet worden toegepast. Bij een toename in verharding van 5.000 m² of meer geldt een vergunningplicht. In principe moet voor elke nieuw aangelegde verharding

compenserend oppervlaktewater worden gegraven. Dit moet minimaal 15% van de toename aan 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/beschrijving plangebied

Met het plan wordt een groot deel van de bestaande bebouwing gesloopt en een nieuwe woning terug gebouwd. De woning wordt aangesloten op het riool voor het afvalwater. Het hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater (de Ringvaart). Er is geen sprake van een toename van verharding, deze neemt waarschijnlijk af door deel inrichting van het erf als tuin. De belangen van de waterhuishouding zijn hier niet in het geding.

7.4 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

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

Relevantie/beschrijving plangebied

Paragraaf 5.1.2 geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. De gemeentelijke eis is om bij bodemingrepen in onverveend bovenland (cat. 2) vanaf 50 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch inventariserend onderzoek uit te voeren. Het plangebied dient door de overschrijding van de vrijstellingsgrens voorafgaand aan de vergunningverlening te worden onderzocht. Derhalve heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd (rapport: 6228, d.d. 14 september 2023). Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de plantoelichting gevoegd.

Het rapport beschrijft het te verwachten gebruik voor de Bronstijd tot de Late Middeleeuwen en de ontginningsgeschiedenis van het Uiterweggebied. Door ontginningen en het ontstaan van het lint van de Uiterweg zal rekening moet worden gehouden met resten uit de Nieuwe tijd (vanaf de 16e eeuw). Eventueel kunnen ook laatmiddeleeuwse resten worden aangetroffen. De resten, waaronder resten van funderingen, muurwerk, vloerniveaus en andere aan bewoning gerelateerde sporen zoals afvalkuilen, zullen zich in de top van het veen en/of een eventueel bovenliggend ophogingspakket bevinden. De mate waarin organisch vondstmateriaal geconserveerd zal zijn is afhankelijk van de ligging ten opzichte van de grondwaterspiegel, maar gezien de lage ligging van het plangebied ten opzichte van NAP bestaat hiervoor een goede kans. Anorganisch vondstmateriaal zoals aardewerk en bouwmateriaal zullen naar verwachting goed bewaard zijn gebleven.

Het geraadpleegde kaartmateriaal laat zien dat er mogelijk vanaf de tweede helft van de 17e eeuw bebouwing in het plangebied aanwezig is; er bevindt zich zeker bebouwing (waarschijnlijk een woonhuis) aan het begin van de 19e eeuw. Het gebied is met name voor de tuinbouw in gebruik geweest en raakte in de 20e eeuw steeds meer bebouwd. In hoeverre deze bebouwing en sloop van voorgaande bebouwing de bodemopbouw hebben verstoord is onbekend.

De nieuwbouw valt grotendeels binnen de contouren van de huidige bebouwing. Het schelphoudende kleipakket in boring 5 zou verband kunnen houden met de historische bebouwing in het plangebied. Concrete aanwijzingen hiervoor, zoals vondstmateriaal in de vorm van scherven, bouwmateriaal, ontbreken echter. Ook bevond de historische bebouwing zich volledig binnen de contour van het in 1955 gerealiseerd bijgebouw. Het is aannemelijk dat bij de bouw van het bijgebouw de resten van de historische bebouwing zijn verdwenen of aanzienlijk zijn verstoord.

Samenvattend wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Aalsmeer.

7.5 Geluid

Beleidskader

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

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

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

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

Industrie algemeen

Voor de kleinere bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De Handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidshinder bij geluidsgevoelige bestemmingen, streefwaarden. Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

Wegverkeer

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

Luchtverkeer

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

Relevantie beschrijving plangebied

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- a. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;

- e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

De geplande woning liggen in "stedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Uiterweg. In het kader van ontwikkeling in dit bestemmingsplan is door SPA WNP Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Uiterweg. Het akoestisch onderzoek (rapport 2300547.r01 d.d. 19 september 2023) is als bijlage 3 bij de plantoelichting gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van:

- het verkeer op de gezoneerde wegen (Uiterweg en Aalsmeerderdijk, ten noorden van de Verremeer) maximaal 46 dB bedraagt. Dit is lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB overeenkomstig de Wet geluidhinder. Deze wet vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning;
- het verkeer op de niet-gezoneerde weg (Aalsmeerderdijk, ten zuiden van de Verremeer) maximaal 33 dB bedraagt. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB overeenkomstig de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op deze 30 km-weg aanvaardbaar is;
- het luchtvaartlawaai maximaal 55 dB bedraagt. Hiervoor geldt geen toetsing in het kader van de Wet geluidhinder.

Vanuit een goed woon- en leefklimaat is het aan te bevelen om bij de bepaling van de geluidwering van de gevels (inclusief daken) rekening te houden met de totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante geluidbronnen (Uiterweg, Aalsmeerderdijk en luchtvaartlawaai). De totale gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB. Er zal bij de aanvraag omgevingsvergunning een gevelisolatierapport ingediend moeten worden.

7.6 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

In de toekomstige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Omdat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd zullen de verkeersbewegingen eerder afnemen. De ontwikkeling kan daarom worden aangeduid als niet in betekende mate. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Zie paragraaf [7.8](#) voor Aeries-berekening.

7.7 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

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

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 belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Relevantie plangebied

Uit de inventarisatie blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ook het vliegverkeer van en naar Schiphol brengt externe veiligheidsrisico's met zich mee. De meeste luchtvaartongevallen gebeuren op of in de directe omgeving van een vliegveld. In het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) zijn daarom regels opgenomen ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied valt binnen LIB zone 5. Binnen deze zone zijn er op basis van artikel 2.2.1d van het LIB geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier geen nieuwe woningbouwlocatie aangezien er per saldo één woning wordt vervangen.

Het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

7.8 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De Wet natuurbescherming beslaat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder de andere soorten vallen bijvoorbeeld de ringslang en grote modderkruiper. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen voor de andere soorten. Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt hoofdzakelijk gekeken naar de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

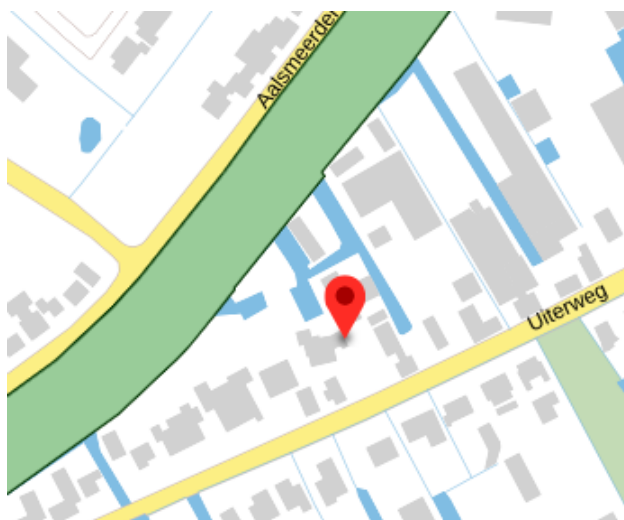
De gemeente Aalsmeer adviseert om de gedragscodes van Stadswerk te gebruiken. Er is een code voor bestendig beheer en onderhoud en een code voor ruimtelijke ingrepen.

Relevantie plangebied

Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een quickscan Beschermende planten- en diersoorten van Adviesbureau Mertens BV (rapportnummer 2023.4312 van september 2023) en stikstofdepositieberekeningen van Kubiek Ruimtelijke Plannen (projectnummer K23351 d.d. 16 november 2023). De quickscan en de berekening zijn opgenomen als bijlage 4 en 5 bij deze plantoelichting. De resultaten zijn in de hieronder opgenomen.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Aan de noordzijde loopt een natuurverbinding over de Ringvaart. Op de navolgende afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet aangetast. De uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming als onderdeel van de Omgevingsverordening Noord-Holland.



Afb. 7 NNN in relatie tot het plangebied

Soortenbescherming

In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels in de tuin is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig in de tuin. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Noord-Holland. Het voorkomen van en negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. Het voorkomen van overige beschermde soorten kan tevens worden uitgesloten. Om de rugstreeppad zich niet te laten vestigen in het plangebied gedurende de aanlegfase, is het van belang om het ontstaan van waterplassen op het land te voorkomen.

Op grond van bovenstaande analyse worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de ruimtelijke ontwikkeling aan de Uiterweg 358 te Aalsmeer is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.

Natura 2000-gebied

Het plangebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn:

- Kennemerland-Zuid;
- Botshol;
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck.

Het plangebied ligt ongeveer in het midden van deze drie Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op ongeveer 11,6 kilometer.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Veel Natura 2000-gebieden zijn kwetsbaar voor stikstofdepositie; stikstofdepositie vormt een bedreiging voor verschillende Habitattypen en de leefomgeving van verschillende Habitatsoorten. Om het effect van deze emissie te onderzoeken is een zogenaamde Aeriusberekening uitgevoerd. Met deze Aeriusberekening wordt de depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden als gevolg van deze ontwikkeling voor zowel de bouwfase (ontwikkelfase genoemd) en de gebruiksfase. De Aeriusberekening is opgenomen in de bijlage 5 bij de plantoelichting.

Als gevolg van de sloop van de opstallen en de realisatie van de woning binnen het plangebied komt er NO_x vrij. Door uitvoering van de AERIUS berekening is aangetoond dat dit niet leidt tot een meetbare depositie van NO_x in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof. In zowel de aanleg- als gebruiksfase ligt de emissie niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt

er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NO_x plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en gebruik van de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

7.9 Duurzaam bouwen en energie

In een tijd dat de behoefte aan comfort toeneemt en tegelijkertijd energie schaarser en daardoor duurder wordt, wordt het aspect duurzaamheid steeds belangrijker. De gemeente kiest voor duurzame stedenbouw, duurzaam bouwen en duurzame energieopwekking. Daarbij gaat het in de eerste plaats om het gebruik van duurzame materialen, beperking van het energiegebruik, maar ook om een duurzaam gebouwde en ingerichte omgeving. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt bij de woningbouw als principe gehanteerd, dat geschikte inbreidingslocaties de voorkeur hebben boven nieuwe uitbreidingen.

Onderhavig plan voorziet in de sloop van verouderde woning en bedrijfsbebouwing, welke worden vervangen door nieuwe gasloze woning (volgens de vanaf 2020 geldende bouwnormen met betrekking tot duurzaamheid) en een tuin. Deze ontwikkeling vindt dus aansluiting bij zowel duurzame stedenbouw als duurzaam bouwen. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats in een inbreidingslocatie. Het is geen uitbreiding van bestaand stedelijk gebied. Ook dit is in lijn met Aalsmeerder beleid.