

Nieuw Calslagen

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Aard en doel	3
1.3 Voorheen vigerende regelingen	3
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Het plangebied	5
2.1 Ligging en begrenzing	5
2.2 Typering van het plangebied	6
2.3 Stedenbouwkundige en architectonische structuur	6
2.4 Samenhang met de omgeving	6
Hoofdstuk 3 Planologische inventarisatie	8
3.1 Ruimtelijke kwaliteit	8
3.2 Ruimtelijke functies	11
Hoofdstuk 4 Juridische inventarisatie	12
4.1 Planologische besluiten	12
4.2 Strijdige functies	12
Hoofdstuk 5 Beleidskaders en regelgeving	13
5.1 Ruimtelijk beleid	13
5.2 Sectoren van overheidsbeleid	19
Hoofdstuk 6 Planvisie	22
6.1 Beleid van de gemeente	22
6.2 Relatie met voorheen vigerend planregime	24
6.3 Gebiedsontwikkeling	24
Hoofdstuk 7 Keuze van bestemmingen	28
7.1 Bestemmen van ruimtelijke kwaliteiten	28
7.2 Bestemmen van Ruimtelijke functies	29
7.3 Bestemmen van de Gebiedsontwikkeling	29
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke betrokkenheid	30
8.1 Inspraak	30
8.2 Bestuurlijk overleg	30
8.3 Zienswijzen	30
Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid	31
9.1 Uitvoerbaarheid op milieuaspecten	31
9.2 Uitvoerbaarheid op andere aspecten	38
9.3 Economische uitvoerbaarheid	46
9.4 Juridische uitvoerbaarheid	46
Hoofdstuk 10 Plantechnische vormgeving	47
10.1 Algemeen	47
10.2 Regels	47
10.3 Planverbeelding	48

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Langs de Herenweg ter hoogte van nummer 64 in Kudelstaart zijn enkele percelen gelegen waarop momenteel, naast een woning, meerdere vervallen kassen zijn gelegen. Op deze percelen zullen in de toekomst maximaal 18 woningen gerealiseerd worden. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de gemeente Aalsmeer reeds een Startdocument (24 mei 2011) en een Nota van uitgangspunten (23 juni 2011) vastgesteld. Vervolgens is een Visiedocument vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 2012 (zie Bijlage 1).

De ontwikkeling van maximaal 18 woningen op deze locatie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden.

1.2 Aard en doel

Het voorliggende plan maakt de ontwikkeling van maximaal 18 woningen mogelijk aan de Herenweg te Kudelstaart, ter plaatse van het voormalige buurtschap Calslagen. Naast de woningen worden tevens de bijbehorende bouwwerken en openbare voorzieningen zoals o.a. wegen, groenvoorzieningen en kunstwerken mogelijk gemaakt. Het plangebied betreft een gebied ter grootte van circa 2,6 hectare (incl. water).

Het plan is voor het grootste deel een ontwikkelingsplan, gericht op het mogelijk maken van het voornoemde woongebied. Daarnaast bevat het een conserverend gedeelte. Het perceel met daarop de voormalige kerk Calslagen en een begraafplaatsje ligt binnen het plangebied en is een Rijksmonument. Dit monument ligt midden in het plangebied. Door de ontwikkeling van het omliggende gebied en het zichtbaar maken van het monument wordt de cultuurhistorie behouden en krijgt het toekomstwaarde.

1.3 Voorheen vigerende regelingen

De ontwikkeling valt binnen het huidige bestemmingsplan 'Uiterweg - Plasoevers 2005'. Dit plan is op 7 december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en op 12 juni 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Op 3 september 2008 is het plan onherroepelijk geworden.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemmingen 'Agrarische doeleinden', 'Riet en oeverlanden', 'Woondoeleinden, niet gestapeld', 'Begraafplaats', 'Water' en 'Natuur'. Daarnaast liggen er meerdere aanduidingen en dubbelbestemmingen op het plangebied: 'Waterkering', 'Zonering luchthaven Schiphol' en een hoogteaanduiding in verband met luchthaven Schiphol (100 meter).

Het oprichten van maximaal 18 woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor een gedetailleerde beschrijving van de strijdigheden wordt verwezen naar paragraaf 6.2. Vanwege de strijdigheden met het huidige bestemmingsplan dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een analyse van het plangebied. De daaropvolgende hoofdstukken 3 en 4, bevatten een planologische en een juridische inventarisatie. Hoofdstuk 5 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor de planontwikkeling. Hierbij wordt ingegaan op het beleid van het rijk, de provincie en de waterbeheerder. In hoofdstuk 6 volgt de planvisie. Hierin wordt het beleid van de gemeente uiteengezet en volgt een beschrijving van de ontwikkeling die de directe aanleiding vormt voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling. In hoofdstuk 8 wordt de maatschappelijke betrokkenheid bij dit plan omschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 9 de uitvoerbaarheid behandeld. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid op omgevingsaspecten beschreven als ook de economische en juridische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 10 bevat de plantechische vormgeving.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het westen van de gemeente Aalsmeer, in het voormalige buurtschap Calslagen. Globaal wordt het plangebied begrensd door de Westeinderplassen in het noorden, de Herenweg in het zuiden, de woning Herenweg 66 in het westen en de woning Herenweg 38 in het oosten.

Het plangebied omvat niet alleen de gronden waarop de woningen en de bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd, maar ook water en de voormalige kerk en begraafplaats Calslagen. Dit rijksmonument is conserverend meegenomen in het plan om een ruimtelijke samenhang tussen dit monument en de ontwikkeling te waarborgen.



Afbeelding 2.1: Globale ligging van het plangebied (bron: Google)



Afbeelding 2.2: Ligging plangebied (bron: Google)

2.2 Typering van het plangebied

Het plangebied ligt aan de lintbebouwing langs de Westeinderplassen. In het lint bevinden zich woningen en bedrijven. In het plangebied zijn in onbruik geraakte kassen gelegen, alsmede een woning, een recreatieark en een blokhut. In het noorden grenst het plangebied aan de Westeinderplassen.

2.3 Stedenbouwkundige en architectonische structuur

Het plangebied en de omgeving daarvan wordt gekenmerkt door wisselend gebruik voor wonen en bedrijvigheid. De bebouwing rondom het plangebied kent verspringende rooilijnen. Ten zuiden van het plangebied ligt de bebouwing wel in één rooilijn.

Binnen het plangebied bevindt zich op percelen ten westen en noorden van de voormalige begraafplaats een in onbruik geraakt kassengebied. De woning in het plangebied is aan de Herenweg nummer 64 gelegen en bestaat uit een begane grond en een kapverdieping. De opstallen zijn al enige tijd niet meer in gebruik waardoor het geheel een troosteloze verrommelde uitstraling heeft. De kassen dateerden uit de jaren 1940-1960 en waren geplaatst zonder rekening te houden met de oorspronkelijke cultuurhistorische en archeologische waarden. De meest noordelijke percelen zijn overwegend groen met verspreid liggende recreatieve bebouwing. Belangrijk element (potentiele kwaliteit) in omgeving is de historische begraafplaats Calslagen, die midden in het plangebied ligt.

2.4 Samenhang met de omgeving

Het plangebied bevindt zich in het lint van Kudelstaart, langs de Westeinderplassen. Langs dit lint zijn voornamelijk woningen gelegen. In de directie omgeving van het plangebied zijn enkele kassen gelegen. Hiermee onderscheidt het plangebied zich in negatieve zin van de rest van de Herenweg. Daarnaast zijn er enkele recreatieve voorzieningen langs de plas gelegen.

De meeste woningen in de omgeving zijn vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen. De hoogte van deze woningen varieert, de meeste zijn tussen de 6 en 9 meter hoog. Aan de overkant van de Herenweg is op nummer 83 een kenmerkende historische boerderij gelegen die refereert aan het vroegere

buurtschap.

Hoofdstuk 3 Planologische inventarisatie

3.1 Ruimtelijke kwaliteit

3.1.1 Grondgebonden waarden

3.1.1.1 Landschap en natuur

Het plangebied ligt binnen het Groene Hart, deelgebied Hollandse Plassen/Haarlemmermeer. Het gebied maakt deel uit van het veenpolderlandschap. Als gevolg van de ontginningen in het veengebied ontstonden in de 11de eeuw de veenweidegebieden en de Westeinderplassen. De ontwatering vond plaats door veenstromen. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn:

- Landschappelijke diversiteit: Zichtbare contrasten. Het plangebied is gelegen op het Bovenland en grenst aan de uitgestrekte Westeinderplassen. Het karakteristieke slagenpatroon van de verkaveling is herkenbaar en het gebied heeft grote cultuurhistorische waarde met centraal gelegen een rijksmonument;

- Veenweidekarakter: Het verkavelingspatroon van de veenontginning is herkenbaar. Het gebied heeft rietlanden en drassige delen. De ontwateringssloten zijn alleen aan de randen herkenbaar. Het gebied werd grotendeels gebruikt ten behoeve van tuinbouw (kassen);

- Openheid: Door de kassen en begroeiing is van openheid in het gebied nauwelijks sprake;

- Rust & stilte: De oevers van binnen het plangebied zijn overwegend groen en rustig, maar niet openbaar. Zij dragen dus nauwelijks bij aan een goed woon- en vestigingsklimaat en aan de mogelijkheid te 'onthaasten'.

Door de huidige, in onbruik geraakte, bebouwing maakt het gebied een verrommelde indruk. In dit geval kan er gesproken worden van een niet-acceptabele aantasting van het landschap. Het gebied draagt niet bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Door de ligging is het landschap heeft het gebied wel de potentie de kernkwaliteiten te versterken (zie paragraaf 5.1.2.2).

De verlaten kassen en de bomen en struiken in het plangebied kunnen beschermde planten- en/ of diersoorten huisvesten. Om deze reden zijn in het plangebied twee Flora en Faunaonderzoeken verricht. De resultaten van die onderzoeken worden besproken in paragraaf 9.2.1.

3.1.1.2 Cultuurhistorie

a. Cultuurhistorische waarden kaart (CHW)

Uit de Provinciaal Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat er binnen het plangebied een Rijksmonument ligt (de voormalige kerk/begraafplaats). Verder zijn er geen cultuurhistorische bijzonderheden in (de nabijheid van) het plangebied aangegeven. Dit betekent niet dat er andere waardevolle elementen aanwezig zijn die het beschermen waard zijn. De CHW is een slechts een globaal overzicht van eerder onderzochte waarden.

b. Ambachtsheerlijkheid Calslagen

De cultuurhistorische waardenkaart maakt geen melding van het voormalig 'ambachtsheerlijkheid' Calslagen. Deze veenontginningsnederzetting is omstreeks 1200 ontstaan op de kruising van de Herenweg en de (verdwenen) Breggevaart. De bebouwing strekte zich uit langs de Herenweg, in die tijd een belangrijke route van Leiden naar Amsterdam. Nabij de kruising van de weg en het water van de Breggevaart bevond zich destijds de Andreaskerk. De fundamenteen zijn nog aanwezig onder het maaiveld, en in de jaren '80 voorzien van een nieuw opgemetselde rollaag. De fundamenteen van de kerk, samen met het omliggende kerkhof zijn in 1973 door het Rijk aangewezen als Rijksmonument. Ter hoogte van de kerk bevond zich een 'verdikking' in het lint door (woon)bebouwing die ten noorden van de Herenweg was gelegen. Deze zogeheten ambachtsheerlijkheid Calslagen lag tussen de dijk die de Herenweg vormde en de Westeinderplas. Deze kleine, buitendijkse polder werd omringd door een verhoogde kade; een secundaire dijk die de woningen moest beschermen tegen het water van de Westeinderplas. Binnen dit poldertje waren twee hogergelegen terpen te vinden, die van elkaar werden

gescheiden door de Breggevaart. Op de oostelijk gelegen terp lag de kerk, waarvan de fundamenteën nog altijd aanwezig zijn. De pastorie en een aantal omliggende woningen zijn in 1805 bij een brand verwoest en de kerk is rond 1827 afgebroken.

De voormalige ambachtsheerlijkheid biedt aanknopingspunten voor een ontwikkeling van Nieuw-Calslagen omdat op deze locatie al omstreeks 1200 een kleine nederzetting was gevestigd. Door woningen die zijn geïnspireerd op de oorspronkelijke bebouwing, te realiseren rond de locatie van de voormalige kerk, wordt gerefereerd aan dit stukje historie. Belangrijk is dat deze locatie van kerk en omliggend kerkhof voldoende aandacht krijgt, en toegankelijk wordt gemaakt. De toestemming om in dit gebied woningen te realiseren, is voortgekomen uit de Belvedere-gedachte, waarbij cultuurhistorie leidend dient te zijn bij de ruimtelijke inrichting. Derhalve dient het cultuurhistorisch verhaal van deze vroegere ambachtsheerlijkheid Calslagen te worden verteld. Deels zal dit worden gedaan door middel van een aantal kunstwerken, die de aandacht vestigen op het buurtje van toen. De voormalige kerktoeren is daar één aanknopingspunt voor, evenals het aangeven van de locatie van het sluisje in de Herenweg en het terugbrengen van de Breggevaart. Paragraaf 6.3 geeft een verdere beschrijving van de vertaling van de cultuurhistorische uitgangspunten naar het stedenbouwkundig plan.

c. Molenbiotoop

De dichtstbijzijnde molen ligt meer dan vier kilometer ten noordoosten van het plangebied. Er hoeft in het plan derhalve geen rekening te worden gehouden met een molenbiotoop.

3.1.1.3 Archeologie

Uit de Beleidsnota Archeologie van de gemeente Aalsmeer blijkt dat het volledige plangebied een hoge verwachtingswaarde kent. De in de bodem aanwezige resten van ambachtsheerlijkheid Calslagen zijn hoogstwaarschijnlijk goed geconserveerd door de veenlaag. Bij ingrepen in de bodem die een grotere oppervlakte beslaan dan 50 m² en die dieper gaan dan 40 centimeter, dient onderzoek gedaan te worden naar de archeologische waarden in de bodem. Meer over archeologie is opgenomen in paragraaf 9.2.2.

3.1.1.4 Water

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland en in het beheersgebied van Amstel, Gooi en Vecht/Waternet. Het plangebied grenst aan de Westeinderplassen en de waterkering van de Herenweg. Binnen het plangebied is een waterkering gelegen. Deze waterkering is tevens de grens tussen beide hoogheemraadschappen maar heeft geen waterkerende functie meer.

Binnen het plangebied zal het oppervlaktewater toenemen, omdat er extra watergangen worden gegraven. In paragraaf 9.2.4 wordt het aspect water onder andere ten aanzien van de waterkering nader behandeld.

3.1.2 Milieu

3.1.2.1 Waterkwaliteit

Het gebied maakt geen onderdeel uit van een waterwingebied. Verdere bijzonderheden ten aanzien van de waterkwaliteit zijn niet bekend. Voor onderzoek naar de water- en bodemkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 9.1.1.

3.1.2.2 Bodemkwaliteit

In 2007 zijn er twee verkennende bodemonderzoeken verricht binnen het plangebied. Deze zijn in 2012 geactualiseerd. Hieruit bleek dat er sprake is van enige bodemverontreiniging. Nader onderzoek wijst uit hoe met deze verontreiniging moet worden omgegaan. In paragraaf 9.1.1 wordt nader ingegaan op de bodemkwaliteit.

3.1.2.3 Luchtkwaliteit

In de omgeving van het plangebied zijn geen knelpunten te verwachten voor wat betreft de luchtkwaliteit. Het ontwikkelen van maximaal 18 woningen is een dusdanig kleine ontwikkeling dat geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig is. Voor de luchtkwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 9.1.2.

3.1.2.4 Geluidkwaliteit

Het gebied waarin het plangebied gelegen is, kent een 30 km/uur regime. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek verricht te worden naar het wegverkeerslawaaï.

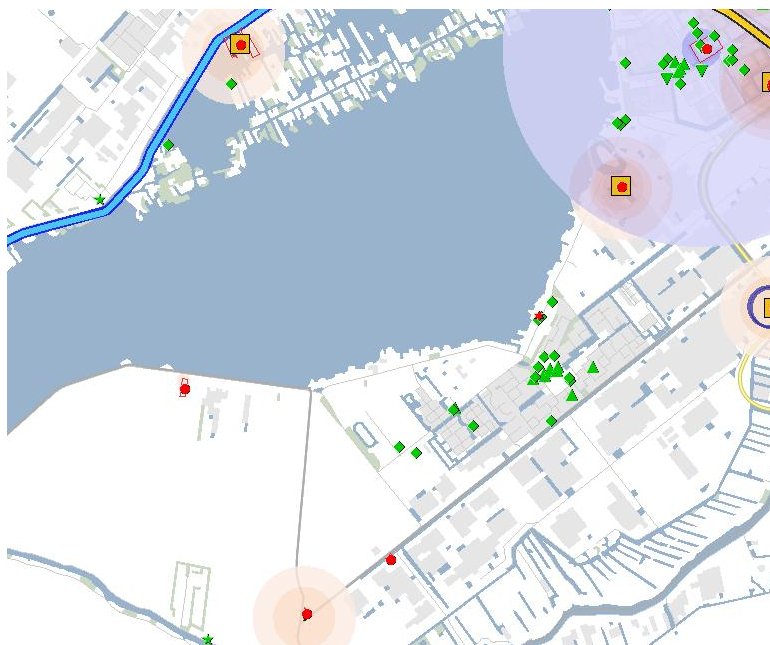
Direct ten westen van het plangebied is planologisch een jachthaven toegestaan. Als gevolg van mogelijke geluidsbelasting afkomstig van een jachthaven wordt **als richtlijn** een afstand van 50 meter aangehouden tussen deze bestemming en de woningen. Voor dit aspect is akoestisch onderzoek uitgevoerd, hetgeen nader wordt besproken in paragraaf 9.1.3. Het plangebied is tevens gelegen binnen de geluidscontour van luchthaven Schiphol. Voor de beperkingen die het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) oplegt is voor 15 woningen ontheffing afgegeven door de Inspectie Leefomgeving en Transport. **Over het toevoegen van de maximaal 3 extra woningen is de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) in beginsel positief.**

3.1.3 Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen gezoneerd bedrijventerrein. Wel heeft het perceel direct ten westen van het plangebied de bestemming 'jachthaven'. Hiermee dient, met name voor wat betreft het geluid **veroorzaakt bij een toekomstige exploitatie van een jachthaven**, rekening te worden gehouden. Meer daarover is terug te vinden in paragraaf 9.1.3.

3.1.4 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen BEVI-inrichtingen. Over de Ringvaart vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Wel ligt het plangebied in de nabijheid van luchthaven Schiphol en valt ze binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 100 meter. Daarnaast is het niet toegestaan vogelaantrekkende functies te realiseren. Bovendien zijn **in beginsel** geen nieuwe woningen mogelijk, gelet op de hoge geluidsbelasting. Bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) dient een verklaring van geen bezwaar worden aangevraagd voordat tot nieuwbouw kan worden overgegaan. Meer daarover is te vinden in paragrafen 9.1.3 en 9.2.5.



Afbeelding 3.2: Risicokaart Noord-Holland met BEVI-inrichtingen

3.2 Ruimtelijke functies

3.2.1 Infrastructurele voorzieningen

3.2.1.1 Verkeer

Binnen het plangebied liggen in de huidige situatie twee perceelontsluitingen aan weerszijde van het rijksmonument. De westelijke ontsluiting is ten behoeve van de voormalige kwekerij en woning Herenweg 64, de oostelijk ten behoeve van de recreatieark. In het uiterste oosten ligt een derde ongebruikte uitrit.

3.2.1.2 Watergangen

Het plangebied wordt aan de west- en oostzijde begrensd door een afwateringssloot naar de Westeinderplassen. Deze sloten vormen de grens met de belendende percelen. Voor het overige liggen er geen watergangen (meer) binnen het plangebied waardoor bij regenval het gebied drassig wordt. De oever met de Westeinderplassen is grillig en op het noordelijke perceel liggen een tweetal inhammen.

3.2.1.3 Netwerken van openbaar nut

Binnen het plangebied bevinden zich geen hoofdleidingen van netwerken van openbaar nut, zoals kabels en leidingen en daaraan gerelateerde nutsvoorzieningen. Normale huisaansluitingen zijn buiten beschouwing gelaten.

3.2.2 Occupatie/benutting

3.2.2.1 Wonen

Binnen het plangebied bevindt zich momenteel een woning. Deze zal worden afgebroken om plaats te maken voor de nieuwe woningen.

3.2.2.2 Bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich slechts verlaten kassen. Bedrijvigheid vindt reeds enige tijd niet meer plaats binnen het plangebied.

3.2.2.3 Recreatie

Binnen het plangebied bevinden zich geen recreatieve functies, afgezien van een recreatie-ark en een blokhut in het noordelijke deel van het plangebied. Deze verblijven worden thans uitsluitend voor privédoeleinden gebruikt.

Hoofdstuk 4 Juridische inventarisatie

4.1 Planologische besluiten

De ontwikkeling valt in het bestemmingsplan 'Uiterweg - Plasoevers 2005'. Dit plan is op 7 december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en op 12 juni 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Op 3 september 2008 is het plan onherroepelijk geworden.

Binnen het plangebied zijn geen vrijstellingsprocedures doorlopen.

4.2 Strijdige functies

Op het noordelijke perceel zijn een blokhut en een recreatieark aanwezig. Deze zijn in het geldende bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Binnen het overige plangebied bevindt zich geen bebouwing of functie die strijdig is met het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Beleidskaders en regelgeving

5.1 Ruimtelijk beleid

5.1.1 Beleid van het rijk

5.1.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden.

De nieuwe SVIR vervangt verschillende bestaande beleidsdocumenten zoals:

- a. de Nota Ruimte;
- b. de Structuurvisie Randstad 2040;
- c. de Nota Mobiliteit;
- d. de MobiliteitsAanpak;
- e. de structuurvisie voor de Snelwgomgeving;
- f. de agenda Landschap;
- g. de agenda Vitaal Platteland;
- h. Pieken in de Delta.

In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het Rijk stelt enkele ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- i. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- j. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- k. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie bovengenoemde rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

5.1.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op basis van artikel 4.3 Wro heeft de Minister de bevoegdheid om in een Algemene Maatregel van Bestuur kaders te stellen, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft als doel om de ruimtelijke belangen van het rijk vast te leggen. Deze belangen moeten juridisch doorwerken in bestemmingsplannen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld.

Het Barro heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in bestemmingsplannen. De eerder uitgebrachte PKB's hebben onder de nieuwe Wro de status van structuurvisie gekregen en zijn daarmee niet langer bindend voor andere partijen. Het Barro bevat daarom, passend binnen het nieuwe stelsel van de Wro, een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling van deze bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Het gaat om de kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het rijk duidelijk aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

5.1.1.3 *Nota Belvédère (1999)*

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Uitgangspunt van deze nota is behoud door ontwikkeling.

Het programma heeft gedraaid tot en met 2009. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Stichting Erfgoed Nederland werken nu verder aan de ontwikkeling in het denken over erfgoed en ruimte. Tegelijkertijd gaan onderdelen van Belvédère gewoon door.

Delen van de gemeente Aalsmeer vallen binnen het Belvédère-gebied Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam is daarnaast in 1996 op de Lijst van het Werelderfgoed van de Unesco geplaatst en tevens als Nationaal Landschap aangewezen.

Voorliggend bestemmingsplan ontwikkelt woningen in relatie met de cultuurhistorische waarden in het gebied. De historische begraafplaats Calslagen heeft een prominente plek in het plan en wordt toegankelijker voor belangstellenden. Daarmee is onderhavige ontwikkeling in overeenstemming met de Belvédère-gedachte. **Paragraaf 6.3 gaat verder in op de overwegingen in het stedenbouwkundig plan die hieraan ten grondslag hebben gelegen.**

5.1.1.4 *Flora en faunawet (2002)*

De Flora- en faunawet voorziet in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden. Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen dient onderzocht te worden of er sprake is van verstoring van beschermde plant- en diersoorten. Als daar sprake van is, kan worden onderzocht of er ontheffing kan worden verleend van hetgeen bepaald in de Flora- en faunawet. Zo noodzakelijk dienen daarbij compenserende maatregelen te worden getroffen. De resultaten van onderzoek naar flora en fauna zijn opgenomen in paragraaf 9.2.1.

5.1.1.5 *Waterbeleid in de 21ste eeuw (2000)*

Met de nota 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21ste eeuw' (WB21) wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit de strategieën 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Voor waterkwaliteit is de strategieën 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. De verplichte watertoets is opgenomen in paragraaf 9.2.4.

5.1.1.6 *Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, distributieroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/ bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden

blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- a. Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- b. Groepsrisico (GR): 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 de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Voor leidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zoals aardgasleidingen met een druk van meer dan 16 bar en brandstofleidingen, zijn regels opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dergelijke leidingen moeten conform het bepaalde in het Bevb in bestemmingsplannen worden voorzien van een beschermende regeling. Naast deze leidingen kan echter ook sprake zijn van andere kabels en leidingen, waaraan geen (of beperkte) externe veiligheidsrisico's zijn verbonden, maar die wel planologisch relevant zijn. Het betreft onder andere hoogspanningsverbindingen en rioolpersleidingen. Ook voor dergelijke leidingen dient in bestemmingsplannen een passende regeling te worden opgenomen.

5.1.2 Beleid van de provincie

5.1.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid (2009)

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in een structuurvisie.

In opdracht van Gedeputeerde en Provinciale Staten is sinds januari 2008 gewerkt aan een structuurvisie voor heel Noord-Holland ('Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid'). Tegelijk met een consultatieronde is er gewerkt aan vier mogelijke toekomstscenario's. Over deze vier perspectieven en de provinciale belangen zijn externe partijen in december 2008 en januari 2009 geïnformeerd.

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie unaniem aangenomen door Provinciale Staten. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet daarbij vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Het plangebied en omgeving worden in de structuurvisie aangeduid als 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen - Bestaand Bebouwd Gebied (BBG^{nb})'. Het provinciaal beleid voor deze gebieden bestaat uit het stimuleren van innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering en het stimuleren van kennisintensieve en creatieve milieus. De bouw van een hoogwaardig wonen en nieuwe openbare ruimte, wat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past daarmee in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

5.1.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), die op 21 juni 2010 is vastgesteld (inwerking getreden op 3 november 2014), schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De regels komen voort uit de bestaande streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. **De Provinciale Verordening is voor het laatst op 3 februari 2014 herzien.**

Het plangebied ligt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Tevens valt het plangebied binnen de bufferzone (voorheen nationaal landschap) 'Het Groene Hart' (deelgebied Hollands Plassengebied/Haarlemmermeer). Daarnaast grenst het plangebied aan een gebied dat bij de ecologische hoofdstructuur hoort: de Westeinderplassen. Voor wat betreft het Bestaand Bebouwd Gebied geldt dat er geen provinciaal belang is gemoeid bij ontwikkelingen die daarbinnen vallen.

Bufferzones

Artikel 24 lid 4 van de PRVS schrijft voor dat bestemmingsplannen die betrekking hebben gebieden gelegen in bufferzones, in dit geval Het Groene Hart, beschrijven op welke wijze:

- a) de open en groene ruimte wordt beschermd;
 - b) de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd;
 - c) de dagrecreatieve functie wordt beschermd;
 - d) rekening wordt gehouden met de specifieke kernkwaliteiten van het Groene Hart;
- waarbij de ontwikkelingen zijn afgestemd op het aangrenzende stedelijk gebied en de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals bedoeld in artikel 15 van de PRVS in acht worden genomen. De kwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In paragraaf 5.1.2.3 wordt hier verder op ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat met de ontwikkeling wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart.

Ecologische Hoofdstructuur

Gronden die liggen binnen de ecologische hoofdstructuur mogen geen nieuwe bestemming krijgen die omzetting naar natuurgebied onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur aantasten. De gronden in dit bestemmingsplan die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur (De Westeinderplassen) krijgen de bestemming 'Water' of 'Natuur', waardoor de waarden en kenmerken van de plassen juist worden bevestigd.

5.1.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen daarin behouden en ontwikkelen. Het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' heeft een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Een van deze kenmerkende landschappen is het Groene Hart, die in de PRSV is aangeduid als bufferzone.

Nieuwe ontwikkelingen brengen met zich mee dat de inrichting en het gebruik van het stedelijke en landelijke gebied voortdurend moet worden aangepast. Soms gaan deze ontwikkelingen ten koste van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, het 'gebiedseigene'. De Provincie Noord-Holland wil verantwoord met het verleden omgaan en tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Hiertoe is de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Het basisuitgangspunt van het beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimtelijke omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is deze beleidsnota, waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd. Ruimtelijke kwaliteit heeft drie dimensies: gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde. De kernkwaliteiten van het Groene Hart, gespecificeerd voor deze planlocatie zijn globaal beschreven in

paragraaf 3.1.1.1.

Daarnaast wil de provincie met haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie en landschap aansluiting zoeken bij het gedachtengoed zoals dat in de Nota Belvédère (zie paragraaf 5.1.1.4) is vastgelegd.

Behoud door ontwikkeling

Behoud van de kernkwaliteiten van de planlocatie door ontwikkeling is het uitgangspunt geweest voor de herontwikkeling. Hiertoe heeft de gemeente Aalsmeer voorafgaand een Visiedocument vastgesteld (29 maart 2012) waarin de gemeentelijke uitgangspunten zijn vertaald in het stedenbouwkundig plan op basis waarvan dit bestemmingsplan is opgesteld. De uitgangspunten zijn ook aanleiding voor het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (destijds VROM) geweest om de herontwikkeling binnen het LIB toe te staan. Paragraaf 6.3 gaat verder in op het Visiedocument en de overwegingen die in dit kader hieraan ten grondslag hebben gelegen. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan en haar toelichting voldoet aan het vereiste in artikel 24 lid 4 van de PRVS.

5.1.3 Beleid van de waterbeheerders

Het plangebied valt deels in het gebied van Hoogheemraadschap Rijnland en deels in het gebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht/Waternet.

Beleid Hoogheemraadschap Rijnland

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 en 2 augustus 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels 2009' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- a. Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- b. Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- c. Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Waterbeheerplan van Rijnland

Voor de planperiode 2010 - 2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen het accent op uitvoering.

De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelstijging. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu

vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 1. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 2. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- a. duurzaam bouwen;
- b. het toepassen van berm- of bodempassage;
- c. toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- d. het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- e. adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- f. het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- g. de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- h. het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keuze - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Waterplan Aalsmeer

In 2008 hebben het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Aalsmeer een ontwerp waterplan Aalsmeer 'Droge voeten en schoon water' gepresenteerd. Voor de inhoud van dit plan (Oranjewoud i.o.v. Gemeente Aalsmeer en Hoogheemraadschap Rijnland, 1 juli 2008) wordt verwezen naar paragraaf 6.1.3.

Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) 2010-2015

Het Waterbeheerplan van Amstel, Gooi en Vecht/Waternet is op 17 juni 2010 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het Waterbeheerplan 'Werken aan water in en met de omgeving' gaat in op de verantwoordelijkheden van het waterschap: zorg voor voldoende en schoon water en veiligheid achter de dijken. Daarnaast komen maatschappelijke taken aan bod, zoals het zorgen voor goede en veilige vaarwegen, verbeteren van recreatie- en natuurgebieden en onderhoud van het cultuurhistorische landschap.

Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven. In 2011 is dit plan gewijzigd vastgesteld.

De Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2011 (AGV 2011)

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2011 (AGV 2011). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem.

Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- i. Voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- j. Beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- k. Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent verboden en geboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. De Keur is een belangrijk instrument voor het waterschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden en te zorgen dat ze geen gevaar op kunnen leveren voor het watersysteem. Dit maakt het mogelijk om het watersysteem en de keringen voor méér te gebruiken dan alleen voor bescherming tegen wateroverlast en het creëren van een ecologisch gezond watersysteem. Sinds 1 december 2011 is de Keur AGV 2011 vigerend.

Vertaling beleid water naar bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan worden de watergangen bestemd als 'Water'. Daarnaast krijgt de beschermingszone rond de dijk en de dijk zelf de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

In de beschermingszone wordt in beginsel niet gegraven of gebouwd. Het zou kunnen dat in een later stadium alsnog werkzaamheden nodig zijn in de beschermingszone van de dijk. Als gevolg van de regeling in de dubbelbestemming kunnen deze werkzaamheden alleen plaatsvinden nadat toestemming is verkregen van de waterbeheerder.

Om het plangebied tegen hoog water te beschermen worden de toekomstige woonpercelen opgehoogd en worden er harde oeverbeschoeiingen aangelegd.

Meer over het overleg met de waterbeheerders en de waterveiligheid is in paragraaf 9.2.4 opgenomen.

5.1.4 Beleid van de regio

5.1.4.1 Regionale Woonvisie Stadsregio Amsterdam

Het woonbeleid van de Stadsregio Amsterdam voor de periode 2004 - 2014 is vastgelegd in de regionale Woonvisie. Centraal in de Woonvisie staat de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering.

Een van de thema's die in de Regionale Woonvisie naar voren komt is de vergrijzing in de regio. Wat dit betreft ligt er een stevige opgave met betrekking tot de combinatie van wonen met welzijn en zorgverlening. De Regionale Woonvisie pleit er verder voor om in het nieuwbouwprogramma en bij de stadsvernieuwing rekening te houden met de te onderscheiden identiteit van gebieden en wijken. Versterking daarvan en het opvoeren van de kwaliteit van de woningen moeten eraan bijdragen dat de woningmarkt aantrekkelijk blijft en dynamischer wordt.

5.2 Sectoren van overheidsbeleid

5.2.1 Milieu

5.2.1.1 Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) zet het Rijk het te voeren milieubeleid uiteen. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

5.2.1.2 *Wet luchtkwaliteit (2007)*

Op 15 november 2007 is de nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit in werking getreden. De regeling vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en is als een nieuw hoofdstuk in de Wet Milieubeheer opgenomen. Het nieuwe hoofdstuk wordt ook wel aangeduid als Wet luchtkwaliteit. De regels voor luchtkwaliteit komen voort uit Europese regelgeving. De nieuwe regelgeving zorgt er voor dat de grenswaarden in Nederland worden gehaald en dat projecten voldoende doorgang kunnen vinden. De uitvoeringsregels zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriële regelingen; de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling NIBM zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in belangrijke mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de grenswaarde voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof). Na de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Het onderzoek dat in dit kader heeft plaatsgevonden is opgenomen in paragraaf 9.1.2.

5.2.2 Verkeer

5.2.2.1 *Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)*

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

Het plangebied valt binnen de invloedszones van luchthaven Schiphol. Ter plaatse gelden beperkingen ten aanzien van hoogte (maximaal 100 meter). Bovendien mogen geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd zonder een verklaring van geen bezwaar van de minister van Infrastructuur en Milieu op basis van het bepaalde in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. Verder zijn geen vogelaantrekkende functies toegestaan, zoals: industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, natuurreservaten of vogelreservaten, moerasgebieden of oppervlaktewater groter dan 3 hectare.

De ontwikkeling bevat geen hoogten die in strijd zijn met de hoogtebeperkingen. De ontwikkeling bevat bovendien geen functies met een vogelaantrekkend effect.

Voor de ontwikkeling is een principe-verklaring van geen bezwaar voor de bouw van 17 extra woningen (één bestaande woning wordt gesloopt) bij de Inspectie Leefomgeving en Transport aangevraagd. De Inspectie heeft in principe positief gereageerd op de extra woningen. Een definitieve verklaring van geen bezwaar zal worden aangevraagd wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd.

Meer over het luchthavenindelingbesluit Schiphol staat in paragraaf 9.2.5.2.

5.2.2.2 *Regionaal Verkeer en Vervoersplan*

Het Regionaal Verkeer en Vervoerplan (RVVP) is vastgesteld door de Regioraad en opgesteld in samenwerking met de zestien gemeenten, waaronder Aalsmeer, van de Stadsregio Amsterdam. De gezamenlijke ambitie is een gezonde en gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht, het bieden van een goed sociaal klimaat voor inwoners en het zorgen voor een duurzame leefomgeving.

Het RVVP gaat uit van een samenhangende aanpak van de

bereikbaarheidsproblemen. Er wordt ingezet op het uitnuttigen van de sterke kanten van het bestaande aanbod van OV en wegcapaciteit, maar het kan niet zonder uitbreiding van deze capaciteit en verdere beïnvloeding van de vraag naar mobiliteit. Goed samenspel tussen ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer en vervoer is daarom noodzakelijk.

Om bovenstaande doelen te bewerkstelligen hanteert de Stadsregio in het kader van het RVVP negen speerpunten. Deze speerpunten zijn verder doorvertaald naar concrete projecten:

- a. Regionaal netwerk weg
- b. Openbaar vervoer
- c. Regionaal netwerk fiets
- d. Ketenmobiliteit
- e. Prijsbeleid
- f. Leefbaarheid
- g. Verkeersveiligheid
- h. Goederenvervoer
- i. Gebiedsgericht Samenwerken

In het Uitvoeringsprogramma 2010 zijn concrete projecten opgenomen. Ten aanzien van het plangebied bevat het Uitvoeringsprogramma geen concrete projecten.

Hoofdstuk 6 Planvisie

6.1 Beleid van de gemeente

6.1.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 (2009)

De Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 is op 26 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De Gebiedsvisie heeft de status van een structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Doelen van de Gebiedsvisie zijn: samenhang, strategie, duidelijkheid en stimulans. Leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid worden als 'rode draad' gehanteerd.

Algemene visie op Aalsmeer: 'Aalsmeer kiest voor een duurzame en kwalitatief sterke ontwikkeling van economie, wonen en recreatie, met als voorwaarde het behoud van de leefbaarheid, het dorpse karakter, de bereikbaarheid en het op peil brengen en houden van voorzieningen.'

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende aspecten in deze gebiedsvisie van belang.

Wonen

De druk op de Aalsmeerse woningmarkt is hoog. Verschillende doelgroepen dreigen in de toekomst geen plek te vinden in Aalsmeer. De gemeente Aalsmeer komt tegemoet aan zowel de kwantitatieve (genoeg woningen bouwen) als de kwalitatieve (bouwen voor doelgroepen) woonwensen van de Aalsmeerders. Ook wil Aalsmeer meer aandacht voor kwaliteit in de woonomgeving. Dit moet tot uiting komen in voldoende groen alsmede maatschappelijke, commerciële en recreatieve voorzieningen.

Groen en water

Aalsmeer heeft betrekkelijk veel groen en water. Groen en water bevatten echter weinig samenhang en staan als gevolg van ruimtelijk-economische ontwikkelingen onder druk. De vele eilandjes in de Westeinderplassen zijn in particulier bezit en bovendien alleen via het water bereikbaar. In en rond de woongebieden is relatief weinig gebruiksgroen en water aanwezig voor de inwoners. De gemeente heeft in de afgelopen jaren bewust een hoge prioriteit gegeven aan het ontwikkelen van nieuwe woongebieden, met als gevolg relatief weinig aandacht voor de structurele groen- en watergebieden. Het plan Nieuw-Calslagen is een kans om de unieke potenties op het gebied van water en groen - de ligging aan de Westeinderplassen, de Ringvaart, de Stelling van Amsterdam en als onderdeel van het project AmstelGroen en Groene As - meer structuur te geven.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het streefbeeld uit de Gebiedsvisie. De ontwikkeling zorgt voor een hoogwaardig woongebied op een in onbruik geraakt kassengebied. De ontwikkeling zorgt er tevens voor dat vanaf de Herenweg zicht komt op de Westeinderplassen en dat er een recreatiemogelijkheid komt aan de oevers van de plas. Het plan voorziet bovendien in de aanleg van groenvoorzieningen en water tussen de woningen.

6.1.2 Verkeer- en vervoersplan (2009)

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

De ontwikkeling van de verkeersstructuur vindt plaats binnen de kaders van de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Concreet is dit vertaald in drie doelstellingen: het verbeteren van de regionale en lokale bereikbaarheid met alle vervoerswijzen, het zorgen voor een verkeersveilige leefomgeving en het zorgen voor een leefbaar verblijfsklimaat.

Voor de Herenweg is in het AVVP opgenomen dat het aan te raden is de weg

gedurende sommige tijdstippen af te sluiten om sluipverkeer tegen te gaan en om een maximale snelheid van 30 km/u in te voeren. Het laatste is reeds gedaan.

Over de gevolgen van voorliggend plan voor het verkeer wordt verwezen naar paragraaf 9.2.3.

6.1.3 Waterplan Aalsmeer (2008)

In het waterplan Aalsmeer 'Droge voeten en schoon water' (Oranjewoud i.o.v. Gemeente Aalsmeer en Hoogheemraadschap Rijnland, 1 juli 2008) wordt een visie gepresenteerd tot 2015 en wordt het waterbeheer van de gemeente Aalsmeer en het Hoogheemraadschap Rijnland over de periode 2008-2015 uiteengezet. In het waterplan zijn de meest recente beleidsontwikkelingen opgenomen en vertaald naar onderzoeks- en uitvoeringsmaatregelen. Het plan moet leiden tot goed functionerende watersystemen, waarbinnen een goede waterkwaliteit en -kwantiteit zijn gewaarborgd.

Eén van de thema's uit het waterplan is 'kwaliteit en ecologie'. De ambitie voor 2015 is om een goede waterkwaliteit te hebben, de overlast door blauwalg te beperken, milieuvriendelijke materialen te gebruiken in de bouw en natuurvriendelijke oevers aan te leggen.

Een ander belangrijk thema is 'Water en ruimte'. Bij dit thema is een waterberging in open oppervlaktewater van belang om de overlast te beperken.

Voor het thema 'Waterrecreatie en beleving' is van belang dat de zwemplaatsen langs de Westeinderplassen verbeteren, aanlegvoorzieningen verbeteren, er voldoende zitgelegenheden en visplekken langs het water zijn en het water in de woonwijken zodanig is ingericht dat het een meerwaarde vormt voor de bewoners.

Onderhavig plan maakt een toename van oppervlaktewater mogelijk, alsmede nieuwe locaties om het water van de Westeinderplassen te beleven. Tevens zullen er natuurvriendelijke oevers worden aangelegd alsmede een visplek.

De verplichte watertoets is opgenomen in paragraaf 9.2.4.

6.1.4 Woonvisie Aalsmeer 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.

Het project Nieuw Calslagen voorziet in de bouw van maximaal 18 woningen. Deze woningen zullen vrijstaand of als twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd. De kleinschaligheid van het project en de hoogwaardige woningen sluiten aan bij het streven van de Woonvisie naar kwaliteit, diversiteit en een dorpse sfeer.

6.1.5 Beleidsnota Archeologie

De Beleidsnota Archeologie zet uiteen op welke wijze de gemeente Aalsmeer verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Door bij het ontwikkelen van nieuwe of het aanpassen van bestaande bestemmingsplannen archeologische waarden en verwachtingen op te nemen en in de toelichting te verwijzen naar het gemeentelijk archeologiebeleid kunnen de kosten van eventueel archeologisch onderzoek worden verhaald op de verstoorder van het bodemarchief. In het bestemmingsplan wordt ook voorgeschreven welke verplichtingen de vergunningaanvrager heeft op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Voor de juiste regeling van de archeologische monumentenzorg in

bestemmingsplannen is in het licht van deze beleidsnota een inventarisatie van het gemeentelijke bodemarchief uitgevoerd. Op basis daarvan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met eigen 'spelregels', die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. De categorieën of regimes zijn weergegeven op de Beleidskaart Archeologie behorende bij de nota, zodat voor eenieder in één opslag duidelijk is aan welke archeologische voorwaarden moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft als voorwaarde meegekregen dat bij plannen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm nader archeologisch onderzoek vereist is.

In paragraaf 9.2.2 zal nader worden ingegaan op de archeologische waarden binnen het plangebied.

6.2 Relatie met voorheen vigerend planregime

De ontwikkeling valt binnen het huidige bestemmingsplan 'Uiterweg - Plasoevers 2005'. Dit plan is op 7 december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en op 12 juni 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Op 3 september 2008 is het plan onherroepelijk geworden.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemmingen 'Agrarische doeleinden', 'Riet en overlanden', 'Woondoeleinden, niet gestapeld', 'Begraafplaats', 'Water' en 'Natuur'. Daarnaast liggen er meerdere aanduidingen en dubbelbestemmingen op het plangebied: 'Waterkering', 'Zonering luchthaven Schiphol' en een hoogteaanduiding in verband met luchthaven Schiphol (100 meter).

Gronden bestemd voor 'Agrarische doeleinden' kunnen worden gebruikt ten behoeve van tuinbouw, recreatie, erven en parkeervoorzieningen. De hoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 9 meter.

Gronden bestemd voor 'Riet- en oeverlanden' en 'Natuur' zijn aangewezen voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de desbetreffende waarden. Op deze gronden, alsmede op gronden die zijn bestemd als 'Begraafplaats', mogen geen gebouwen worden opgericht.

Gronden aangewezen voor 'Woondoeleinden, niet gestapeld' zijn aangewezen voor woningen, aan huis verbonden beroepen, tuinen en parkeerplaatsen. Op deze gronden mag een woning gebouwd worden met een maximale maximale nokhoogte van 8,5 meter.

Het plangebied ligt geheel binnen zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit. Dat betekent dat binnen deze zone geen nieuwe gevoelige objecten zijn toegestaan.

Het oprichten van maximaal 18 woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Binnen het plangebied mag maar 1 woning opgericht worden, binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Daarnaast mogen in de bestemmingen 'Agrarische doeleinden', 'Riet- en oeverlanden' en 'Natuur' geen woningen worden opgericht. Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is in het nieuwe bestemmingplan de bestemming 'Wonen' opgenomen, waarbij binnen de bouwvlakken het aantal te bouwen woningen is aangegeven tot een maximum van 18. Daarnaast zijn de nieuwe watergangen aangegeven met de bestemming 'Water' en zijn tevens de belangen van de waterkering en het Luchthavenindelingbesluit Schiphol opgenomen.

6.3 Gebiedsontwikkeling

De randvoorwaarden van de gebiedsontwikkeling vinden hun grondslag in het Masterplan Herenweg (vastgesteld door de gemeenteraad 16 december 2011) en zijn uitgewerkt in het Visiedocument Nieuw-Calslagen (bijlage 1). Doel van het project is te komen tot een herontwikkeling van de in verval geraakte agrarische percelen rondom het rijksmonument rekening houdend met de kernkwaliteiten van de plaatselijke cultuurhistorie en het landschap in de Belvédère-gedachte 'Behoud door ontwikkeling'. Het stedenbouwkundig plan dat deel uitmaakt van het Visiedocument is opgesteld aan de hand van verschillende onderzoeken naar de plaatselijke kernkwaliteiten (archeologie, flora- en fauna, ecologische oevers, duurzaamheid). Daarnaast maakt een beschouwing van de Cultuurcompagnie Noord-Holland duidelijk op welke wijze de cultuurhistorische kwaliteiten in de herontwikkeling vertaald kunnen worden.

Stedebouwkundige opzet

Het nieuwbouwplan dat wordt mogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan voorziet in de verwijdering van vervallen kassen, een woning en een recreatieark en het oprichten van maximaal 18 woningen. Deze kleinschalige ontwikkeling zal gepaard gaan met het uitbreiden van water in het plangebied en zal tevens ruimte bieden aan groen. Op de noordelijk gelegen percelen vormt het plan een natuurlijke overgang van Het Groene Hart naar de Westeinderplassen. De woningen in het centrale deel van het plangebied zijn georiënteerd op het rijksmonument. Dit vertaalt zich in een ontsluitingsweg rondom het rijksmonument en kappen die haaks op de straat staan. Het oorspronkelijke slagenlandschap blijft herkenbaar doordat de woningen in het verlengde van deze slagen worden geplaatst, al dan niet gescheiden door een watergang en ontsluitingsstraat. De watergangen van de oorspronkelijke Breggevaart worden in het plangebied teruggebracht en creëren de gewenste doorzichten naar de Westeinderplassen. Ter plaatse van het rijksmonument is een doorzicht naar het water gewaarborgd in een suggestie van een watergang door middel van een greppel. De greppel ligt daar waar de vroegere Breggevaart was gelegen. In het verlengde wordt wederom een nieuwe watergang gerealiseerd. Door de doorzichten wordt de beleving van de weidsheid van de plassen vanaf de Herenweg teruggebracht. Binnen het plangebied wordt een aantal (kunstzinnige) elementen gerealiseerd die refereren naar het verleden. Ter plaatse van de voormalige kerktoeren binnen het rijksmonument wordt een vertikaal kunstobject voorzien. De vroegere doorsnijding van de Breggevaart met de Herenweg wordt in het wegprofiel van de Herenweg visueel gemaakt. Tot slot wordt bij de openbare steiger centraal in het noorden van het plangebied een zitobject geplaatst vanwaar op het weidse landschap van de Westeinderplassen kan worden uitgekeken. Dit object vorm daarmee een 'rustpunt' binnen een recreatief wandel- en fietsroutenetwerk.

Functies

Het nieuwe woongebied bestaat uit maximaal 18 woningen. De woningen zijn vrijstaand of in een enkel geval een tweekapper en mogen behalve voor het wonen tevens voor aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten worden gebruikt.

Ontsluiting

In het nieuwe woongebied zullen nieuwe ontsluitingswegen worden aangelegd. De nieuwe wegen zullen op drie punten uitkomen op de Herenweg: twee direct ten oosten en westen van de voormalige kerk, daar waar bestaande ontsluitingen liggen, en één in het uiterste westen van het plangebied.

De woningen zullen allemaal direct aan deze nieuwe ontsluitingswegen komen te liggen. Uitzondering daarop is de woning of tweekapper in het uiterste oosten van het plangebied, deze zal direct ontsloten worden op de Herenweg daar waar een bestaande uitrit ligt.

Vorm

De nieuwe bebouwing aan de Herenweg zal direct langs deze weg worden gesitueerd, zoals ook de woning die op nummer 66 is gelegen.

De woningen zijn qua vorm en verhoudingen geïnspireerd op de historische boerderij aan de overkant van de Herenweg, op nummer 83. De woningen zullen daarom vanaf de bovenkant van de begane grond een kap krijgen.



Afbeelding 6.1: Impressie gevels uit het stedebouwkundige plan

Massa

De woningen zullen vrijstaand danwel tweekappers zijn met een nokhoogte van maximaal 9 meter. De twee noordelijk gelegen woningen mogen een hoogte van 10 meter hebben. Hierdoor heeft de bebouwing een kleinschalig karakter en blijft er ruimte tussen de bebouwing. **De oppervlakten per woning zijn gemaximeerd maar toch zodanig dat deze voldoen aan de toekomstige woonmaatstaven.**

Architectuur

Qua architectuur is aangesloten bij de historische boerderij op Herenweg 83. Deze boerderij kent een goothoogte van rond de drie meter en daarboven een kapconstructie van eveneens één bouwlaag. Door dit ontwerp blijven de woningen kleinschalig aandoen. De materialen die gebruikt zullen worden sluiten eveneens aan bij de bouwstijl van de boerderij.

Parkeren

Parkeren zal voor de woningen op eigen terrein plaatsvinden, waarbij elke woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein zal hebben. Daarnaast zullen er nog elf parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

Ten aanzien van het aspect duurzaamheid zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Vastgelegd is dat de ontwikkelaar zich zoveel als mogelijk inzet voor het hergebruik van grond en secundaire bouwstoffen, het behoud van kenmerkende structuren en elementen in het landschap, het gescheiden afvoeren van afval tijdens bouw en sloop, het hanteren van een lage EPC, het gebruik van doorlatende verhardingsmaterialen en het zorgen voor voldoende parkeergelegenheid.

In het kader van het stedenbouwkundige plan is er een voorlopige beoordeling gemaakt van de duurzaamheid van het project (zie bijlage 2). Er is uitgegaan van een ambitie-waarde van 6,0, hetgeen bij benadering de eisen vanuit de wetgeving weergeeft. Ten opzichte van deze ambitie-waarde kunnen maatregelen of gebiedskenmerken positief of negatief scoren.

Uit de voorlopige beoordeling blijkt dat het project ruim voldoende scoort op duurzaamheid, waarbij wordt aangegeven dat in potentie zeer goede scores bereikbaar zijn.



Afbeelding 6.2: Voorlopige beoordeling duurzaamheid W/E adviseurs

In de voorlopige beoordeling zijn enkele aanbevelingen gedaan. Zo werd voorgesteld om te kijken naar de mogelijkheid de woningen te draaien zodat zonlicht beter benut wordt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de nokrichtingen van de woningen vastgelegd middels een aanduiding. Niet alle woningen konden gedraaid worden vanwege de grootte van de percelen of vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

Tevens wordt aanbevolen om te kijken naar het inrichten van de oevers, het openbare groen en van het privégroen. Dit zijn zaken die niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld en aan bod komen bij de beoordeling van het ontwerp.

Een andere aanbeveling betreft het gebruik van materialen. Dit is iets dat evenmin in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd.

Beeldkwaliteit

Een van de doelstellingen van het project is door de ontwikkeling de cultuurhistorisch waarden in het gebied zichtbaar te maken. Dit komt tot uitdrukking in de schaal en situering van de bebouwing en in de inrichting en materialisering van de openbare ruimte. Ook een aantal kunstzinnige elementen in het gebied zal bijdragen om de geschiedenis van Calslagen te doen herleven.

Tijdens eerdere besluitvorming is reeds een groot aantal beeldkwaliteitsregels en voorschriften vastgelegd. Deze zijn verzameld in een beeldkwaliteitplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Dit beeldkwaliteitplan zal deel uitmaken van de Welstandsnota. Hierdoor ontstaat een eenduidig kwaliteitskader voor de planontwikkeling en welstandstoetsing.

Conclusie

De inpassing van het stedenbouwkundig plan in de cultuurhistorische en landschappelijke waardevolle omgeving is goed vormgegeven. Met het realiseren van het bouwplan is daarnaast sprake van sanering van een milieubelastende situatie in de nabijheid van een ecologische verbindingszone.

Hoofdstuk 7 Keuze van bestemmingen

De doelstelling van het bestemmingsplan 'Nieuw Calslagen' is het bieden van een juridisch kader voor de realisatie van maximaal 18 woningen aan de Herenweg te Kudelstaart.

Binnen het plan beslaat de bestemming 'Wonen' het grootste oppervlakte. Voor de verschillende afmetingen woningen zijn verschillende bestemmingen opgenomen, vandaar dat het bestemmingplan 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3' kent. Daarnaast is ter plaatse van huidig en toekomstig water de bestemming 'Water' opgenomen. De nieuwe ontsluitingswegen zijn aangegeven met de bestemming 'Verkeer-Verblijf' en sommige delen van het plangebied zijn aangegeven als 'Natuur' of 'Groen', zoals bijvoorbeeld de voormalige kerk Calslagen.

Het bestemmingsplan kent tevens vier dubbelbestemmingen en een gebiedsaanduiding.

7.1 Bestemmen van ruimtelijke kwaliteiten

7.1.1 Grondgebonden waarden

7.1.1.1 Landschap en natuur

In het plangebied zijn de gronden die niet in gebruik worden genomen voor wonen of voor ontsluitingswegen bestemd voor 'Groen', 'Water' of 'Natuur'. Binnen de bestemming 'Natuur' is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen waardoor de instandhouding is gewaarborgd. Op deze manier zijn deze landschappelijke waarden vastgelegd in het bestemmingsplan en kunnen deze gronden slechts voor deze doeleinden gebruikt worden. De watergangen waarborgen doorzichten naar de Westeinderplassen. Ook binnen 'Wonen' kan water worden aangelegd.

7.1.1.2 Cultuurhistorie

De voormalige kerk Calslagen is aangegeven met de bestemming 'Groen'. Met behulp van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' is geregeld dat de cultuurhistorische waarden beschermd worden. Daarnaast is het gebied aangewezen als Rijksmonument. Op grond van de Monumentenwet en de Wabo zijn voor ingrepen die gevolgen hebben voor het monument een omgevingsvergunning nodig. Dit geldt ook voor het kunstzinnig element.

7.1.1.3 Archeologie

Binnen het plangebied zijn twee dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen, waardoor de in de grond aanwezige waarden worden beschermd. Voor de voormalige kerk Calslagen geldt een zeer streng archeologisch regime, waarbinnen bij elke bodemroering een archeologisch onderzoek verplicht is. In de omliggende gronden is bodemroering zonder archeologisch onderzoek alleen toegestaan als dit op zeer beperkte schaal plaatsvindt en niet nadat hiervoor een vergunning is afgegeven.

7.1.1.4 Water

De bestaande en toekomstige watergangen krijgen de bestemming 'Water'. Hierdoor is de plaats die het water inneemt in het plan gewaarborgd. Ten behoeve van het onderhoud en inspectie is bouwen binnen de beschermingszone van de watergangen (2 meter) niet toegestaan. Een deel van de voormalige Breggevaart ten westen van het rijksmonument krijgt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging'.

7.1.2 Externe veiligheid

Het gehele plangebied valt binnen het invloedsgebied van luchthaven Schiphol en daarmee binnen het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). Om die reden zijn een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - gebruik' en een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - hoogtebeperking' opgenomen. De begrenzingen van deze gebiedsaanduidingen zijn overgenomen uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib).

7.2 Bestemmen van Ruimtelijke functies

7.2.1 Infrastructurele voorzieningen

7.2.1.1 Verkeer

Het plan kent een bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Hiermee zijn de nieuwe ontsluitingswegen aangeduid. Binnen deze bestemming is parkeren eveneens toegestaan, waardoor de parkeerplaatsen die in het openbaar gebied worden gerealiseerd, planologisch mogelijk zijn gemaakt.

7.2.1.2 Watergangen

De watergangen binnen het plangebied hebben slechts een recreatief karakter, zodat omwonenden vanaf hun eigen perceel met de boot richting de Westeinderplassen kunnen komen. Binnen de bestemming 'Water' is dit mogelijk.

7.2.1.3 Netwerken van openbaar nut

Kabels en leidingen en (ondergrondse) vuilcontainers zijn toegestaan binnen de bestemmingen 'Verkeer-Verblijf' en 'Groen'.

7.2.2 Occupatie

7.2.2.1 Wonen

Het plan kent een bestemming 'Wonen', waarbinnen wonen en aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

7.2.2.2 Bedrijven

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan huis gebonden bedrijfs- en beroepsactiviteiten toegestaan. In de regels is vastgelegd dat deze activiteiten van beperkte omvang mogen zijn en weinig hinder mogen veroorzaken voor de omgeving.

7.2.2.3 Recreatie

Middels de bestemmingen 'Verkeer-Verblijf' en 'Groen' wordt in het plan de mogelijkheid gecreëerd om langs de Westeinderplassen te recreëren. De openbare oevervoorziening in de vorm van een vis-, aanlegsteiger is binnen de aanduiding (ste-2) binnen de bestemming 'Water' toegestaan.

7.3 Bestemmen van de Gebiedsontwikkeling

De gebiedsontwikkeling wordt middels de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer-Verblijf', 'Water', 'Groen' en 'Natuur' mogelijk gemaakt. De verschillende functies (wonen, ontsluiting, recreatie, water, groen) worden op deze manier samenhangend mogelijk gemaakt.

Binnen de bestemming 'Wonen' (-1, -2 en -3) is aangegeven wat de omvang van de bebouwing mag zijn. De woningen moeten binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken zijn de bebouwingsmogelijkheden zeer beperkt. In de overige bestemmingen zijn de bebouwingsmogelijkheden eveneens beperkt om zo het open karakter van het woongebied te waarborgen. Op de verbeelding is specifiek aangegeven welke functies waar komen, zodat vast komt te liggen waar wel en geen woningen kunnen komen.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke betrokkenheid

Het bestemmingsplan krijgt rechtskracht nadat de procedures zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de gemeentelijke inspraakverordening zijn doorlopen. Tot de inwerkingtreding worden bij een bestemmingsplan de volgende stappen doorlopen:

- a. Er vindt overleg plaats met betrokken instanties, waaronder het ministerie van Defensie, Provincie Noord-Holland, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en Hoogheemraadschap van Rijnland;
- b. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad;
- c. Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad;
- d. Terinzagelegging van het bestemmingsplan en het besluit omtrent vaststelling ervan, met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep ingesteld wordt, is het bestemmingsplan ook direct onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan. In de tussentijd kan er wel getoetst worden aan het vastgestelde bestemmingsplan en kunnen er vergunningen worden verleend.

8.1 Inspraak

In het kader van het stedenbouwkundig plan zijn inspraakavonden gehouden. Een inspraakavond wordt in het kader van het bestemmingsplan niet nodig geacht.

8.2 Bestuurlijk overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Tijdens het planproces voorafgaand en tijdens het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de gebruikelijke overlegpartijen van het Rijk, provincie, hoogheemraadschap en waterschap bij het vooroverleg betrokken. Op 31 juli 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan naar de overlegpartners gestuurd met het verzoek binnen zes weken te reageren. De resultaten van het bestuurlijk vooroverleg zijn beschreven in de Nota Vooroverleg (bijlage 3).

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 september t/m 24 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen, zodat een ieder de gelegenheid heeft gekregen zienswijzen te geven op het plan. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording, waarbij tevens wordt aangegeven of de reacties hebben geleid tot veranderingen in het plan. De wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan zijn weergegeven in de Staat van wijzigingen. De Nota van Beantwoording en de Staat van wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 16.

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de verschillende omgevingsaspecten die moeten worden beoordeeld bij de voorbereiding van de ruimtelijke ontwikkeling. Achtereenvolgens wordt stilgestaan bij bodem, lucht, geluid, ecologie, archeologie, verkeer, water en externe veiligheid. Daar waar niet volstaan kan worden met een uiteenzetting van meer algemene beleidsregels, is specifiek onderzoek verricht om de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling zichtbaar te maken.

9.1 Uitvoerbaarheid op milieuaspecten

9.1.1 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Tevens dienen de mogelijkheden en kosten om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen te worden aangegeven.

Onderzoek 2007

In maart 2007 zijn twee verkennende bodemonderzoeken verricht binnen het plangebied. Het eerste onderzoek heeft betrekking op de percelen met kadastrale nummers 2.405, 2.564, 2.565, 2.566 en 2.567 (zie bijlage 4). In totaal zijn achttien boringen verricht op deze percelen. In de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan chroom, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK, EOX en minerale olie aangetroffen. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, EOX en minerale olie aangetroffen. In het grondwater van één van de peilbuizen is een licht verhoogde concentratie aan chroom aangetroffen. Daarnaast is gebleken dat op sommige plekken de boven- en ondergrond zwak puinhoudend zijn.

De aangetoonde gehalten en concentraties overschrijden de streefwaarde, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarde voor nader onderzoek. Nader onderzoek naar de licht verhoogde gehalten en concentratie wordt niet nodig geacht. De oorzaak van bovengenoemde verhogingen is niet eenduidig aan te geven. Waarschijnlijk is deze te relateren aan de aanwezigheid van puin in de grond.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de tussenwaarde overschreden. Gegeven de beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond op deze percelen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige grondgebruik en de geplande nieuwbouw.

In zijn algemeenheid komt van de locatie vrijkomende grond voor hergebruik in aanmerking.

Het tweede onderzoek heeft betrekking op de percelen met de kadastrale nummers 1.543, 2.084, 2.404 en 3.322 (zie bijlage 5). Op deze percelen zijn 21 boringen verricht. In de bovengrond zijn plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan chroom, koper, lood en zink, een matig verhoogd gehalte aan cadmium en licht verhoogde gehalten aan kwik, nikkel, PAK, EOX en minerale olie aangetroffen. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan zink, PAK, EOX en minerale olie aangetroffen. Het grondwater uit één peilbuis bevat licht verhoogde concentraties aan arseen en benzeen.

In twee mengmonsters overschrijden de aangetoonde gehalten de betreffende interventiewaarden en in één mengmonster overschrijdt het aangetoonde gehalte de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Er wordt echter geen nader onderzoek naar de verhoogde gehalten geadviseerd. Aangezien in het grondwater geen verhoogde concentraties aan metalen zijn aangetroffen kan geconcludeerd worden dat het om een niet-mobiele verontreiniging gaat. Daarom wordt geadviseerd een saneringsplan op te stellen voor het verwijderen van de puin en sintel houdende bovengrond.

Onderzoek 2012

In het najaar van 2012 zijn de eerdere onderzoeken geactualiseerd en aangevuld (zie bijlage 6). In dat onderzoek zijn de mengmonsters van de grond en het monster van het grondwater getoetst aan de Wet Bodembescherming.

Hieruit blijkt dat aan de Herenweg 60a in de zintuiglijk schone boven- en ondergrond lichte verontreinigingen met zware metalen voorkomen. In de zintuiglijk verontreinigde ondergrond komen lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK voor. Het grondwater bevat een lichte verontreiniging met barium.

Tevens is gebleken dat op de Herenweg 62A de zintuiglijk verontreinigde ondergrond in het mengmonster MM30 een matig verhoogd gehalte aan lood bevat. De overige gemeten parameters in de mengmonsters zijn niet tot licht verhoogd. In het grondwater op de Herenweg 62A is in peilbuis 201 geen verontreiniging aangetroffen en in peilbuis 202 een lichte verontreiniging met barium en molybdeen. De overige gemeten parameters in het grondwater zijn niet verhoogd. Aan de Herenweg 62A bevindt zich mogelijk een ernstig geval van bodemverontreiniging met lood in de ondergrond.

Op het perceel Herenweg 64 komt in de sterk kleiige veengrond een sterk verhoogd gehalte aan koper in mengmonster MMI voor. De overige gemeten parameters in de mengmonsters zijn niet tot licht verhoogd. In het grondwater in peilbuis 301 is de concentratie som HCH's en in peilbuis 302 de concentratie som (DDD/DDE/DDT) sterk verhoogd aangetoond. Aan de Herenweg 64 bevindt zich mogelijk een ernstig geval van bodemverontreiniging met koper in de sterk kleiige veengrond. Daarnaast bevindt zich in het grondwater mogelijk een ernstig geval van grondwaterverontreiniging met OCB's.

De mengmonsters van de grond zijn tevens getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit.

De bodem op de locatie Herenweg 60a is geschikt voor Wonen. De bovengrond op de locatie Herenweg 62A is geschikt voor Wonen en de ondergrond voor Industrie. Het puinhoudend veen op de locatie Herenweg 64 is niet toepasbaar, de met baksteen verontreinigde ondergrond is geschikt als Industrie en de zintuiglijk schone ondergrond voldoet aan de Achtergrondwaarde.

Dit onderzoek beveelt aan om nader onderzoek te doen naar het verhoogd gehalte aan lood in de ondergrond op de locatie Herenweg 62A. Tevens wordt nader onderzoek aanbevolen naar koper in de sterk kleiige veengrond op de locatie Herenweg 64 noodzakelijk geacht. Tot slot wordt nader onderzoek naar de sterk verhoogde concentraties OCB's op de locatie Herenweg 64 noodzakelijk geacht.

Onderzoek 2013

In januari 2013 is vervolgonderzoek gedaan in het plangebied (zie bijlage 7) waarbij de verdachte locaties nader zijn onderzocht. Hierin wordt geconcludeerd dat ter plaatse van Herenweg 62a de sterke loodverontreiniging minder bedraagt dan 25 m³, waardoor geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

Ter plaatse van perceel Herenweg 64 bedraagt de omvang van de sterk verontreinigde grond vermoedelijk meer dan 25 m³. Hier is sprake van ernstige bodemverontreiniging.

De grondwaterverontreiniging op het zuidwestelijke deel van het perceel wordt geraamd op een omvang tussen 60 en 90 m³, waardoor geen sprake is van ernstige grondwaterverontreiniging.

De grondwaterverontreiniging op het noordelijke deel van het perceel door bestrijdingsmiddelen wordt geschat op een omvang van meer dan 100 m³, waardoor sprake is van ernstige verontreiniging.

Nabij drie aanwezige bovengrondse tanks zijn slechts lichte verontreinigingen geconstateerd. Hiervoor is geen vervolgonderzoek nodig.

De vrijkomende baggerspecie mag deels wel en deels niet op het aangrenzende perceel worden verspreid.

Naar aanleiding van dit onderzoek moet aanvullend onderzoek gedaan worden in het westelijke deel van Herenweg 64 om de verontreiniging van het grondwater in kaart te brengen. Duidelijk is reeds dat er gesaneerd moet worden. Middels een risicobeoordeling dient de spoedeisendheid van de grondwatersanering te worden

bepaald.

Daarnaast moet onderzoek gedaan worden naar asbest naar aanleiding van puinbimenging in de grond.

Conclusie

Voorafgaande aan de verlening van een omgevingsvergunning moet de bodemvervuiling volledig in kaart zijn gebracht en moet een saneringsplan zijn vastgesteld. De benodigde sanering zal conform een BUS-melding als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld worden.

9.1.2 Lucht

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden, met als doel om alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

In het NSL is gewaarborgd dat vanaf 11 juni 2011 aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) wordt voldaan, en vanaf 1 januari 2015 aan de Europese grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2). Tot deze momenten heeft Nederland uitstel gekregen van de Europese unie om aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof te voldoen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang vinden indien wordt voldaan aan één van de volgende punten:

- a. Er is geen sprake van normoverschrijding;
- b. Er is per saldo sprake van een verbetering (saldo-benadering);
- c. Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit;
- d. Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Alleen projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Dit criterium is een 'of-benadering', wanneer een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit.

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

- a. woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- b. kantoorlocaties: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Binnen de gemeente Aalsmeer is in 2008 uitgebreid onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Hieruit bleek dat in de omgeving van het plangebied geen knelpunten zijn te verwachten voor wat betreft de luchtkwaliteit. Sindsdien wordt de luchtkwaliteit doorlopend gemonitord met de Monitoringstool zoals het NSL voorschrijft. Schiphol is hierin meegenomen bij de bepaling van achtergrondconcentraties. Aangezien de Herenweg 30 km/h weg is kan worden aangenomen dat de Herenweg geen overschrijding van NO_2 en fijnstof veroorzaakt. Dergelijke wegen zijn dan ook niet opgenomen in de Monitoringstool. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het oprichten van 18 woningen valt onder de regeling 'NIBM', waardoor nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet nodig is. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de invloedssfeer van een provinciale of rijksweg.

9.1.3 Geluid

9.1.3.1 *Wegverkeer*

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen is 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting hebben B&W de bevoegdheid een ontheffing voor een hogere waarde te verlenen.

Conclusie

De Herenweg, waarlangs het plangebied is gelegen, betreft een 30km/u weg. Volgens artikel 74 van de Wet Geluidhinder kent een weg waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden geen geluidzones. Volgens de Wet Geluidhinder is voor wegen zonder geluidzones geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit betekent dat voor deze ontwikkeling geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

9.1.3.2 *Industrielawaai*

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een bedrijventerrein. Direct ten westen van het plangebied hebben de gronden echter de bestemming 'Jachthaven'. **Feitelijk vinden er momenteel geen bedrijfsmatige jachthavenactiviteiten plaats op dit perceel.**

Rekening houdend met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG dienen gevoelige bestemmingen die in een rustige woonwijk zijn gelegen, zoals wonen, op tenminste vijftig meter afstand van een jachthaven te worden gesitueerd. Dit vanwege de mogelijke geluidsbelasting. Wanneer de omgeving kan worden getypeerd als gemengd gebied, dan is de richtafstand 30 meter.

Aangezien het plangebied is gelegen in lintbebouwing, waarbinnen woningen en bedrijven zijn gevestigd, kan de omgeving worden getypeerd als gemengd gebied. Daarom kan in dit geval een richtafstand van 30 meter worden aangehouden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt op een kortere afstand een nieuwe gevoelige bestemming (wonen) mogelijk. De kortste afstand tussen een nieuw woonperceel en **het voor jachthaven bestemde perceel** bedraagt circa 3 meter.

In een dergelijk geval dient beoordeeld te worden of er hinder te verwachten valt van de bestaande bedrijven. Voor wat betreft geluid zou moeten blijken dat het bedrijf in de nieuwe situatie kan blijven voldoen aan de standaardgeluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit (50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode). Tevens zal moeten worden afgewogen of bij de vestiging van een nieuw bedrijf op het bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat.

Situatie plangebied

In april 2012 is er door M+P raadgevende ingenieurs akoestisch onderzoek verricht in het plangebied (zie bijlage 8) Dit onderzoek is uitgegaan van normaal voorkomende werkzaamheden op perceel met de bestemming een jachthaven, aangezien er momenteel **geen bedrijfsmatige jachthavenactiviteiten plaatsvinden op het perceel.**

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de toekomstige woningen ruimschoots overschreden wordt indien een jachthaven geëxploiteerd zou gaan worden. Om ervoor te zorgen dat een mogelijke jachthaven ook in de toekomstige situatie kan blijven voldoen aan de standaardgeluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit worden door het adviesbureau de volgende mogelijke maatregelen genoemd.

- Het plaatsen van een geluidabsorberend geluidscherm met een lengte van circa 70 meter en een hoogte van minimaal 4,4 meter tussen de jachthaven en de woningbouwlocatie. Kosten geluidabsorberend geluidscherm circa € 350 per m² = circa € 110.000.
- Het uitvoeren van de zuid-, west- en noordgevels van de nieuwe woningen waarbij de standaardgeluidgrenswaarden worden overschreden als dove gevels (gevels zonder te openen delen). Deze maatregel is echter in de praktijk niet uitvoerbaar.
- Het treffen van maatregelen aan de bron. Welke maatregelen dat kunnen zijn

kan pas worden onderzocht indien er ook daadwerkelijk jachthavenactiviteiten op deze locatie gaan plaatsvinden.

- d. Het vaststellen van maatwerkvoorschriften (vaststellen van acceptabele geluidsruijnte) indien een jachthaven gevestigd zou worden.

Geconcludeerd wordt dat bij de toekomstige vestiging van een jachthaven, niet aan de standaardgeluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

Bovenstaande mogelijke maatregelen kunnen niet als reële optie worden gezien om te kunnen voldoen aan de grenswaarden. Een geluidsscherm is te duur en is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt onwenselijk. Dove gevels zijn in de praktijk niet uitvoerbaar en in strijd met het bouwbesluit. Bronmaatregelen zijn niet mogelijk omdat er momenteel nog **geen jachthavenactiviteiten plaatsvinden** op het belendende perceel. Het vaststellen van hogere grenswaarden vindt plaats op basis van het referentieniveau van het omgevingsgeluid en vindt plaats in het geval van een gezoneerd bedrijventerrein of een (spoor)weg. Maatwerkvoorschriften kunnen de geluidsruijnte vaststellen van bedrijvigheid die onder het Activiteitenbesluit valt. Aangezien er momenteel geen jachthaven wordt geëxploiteerd is dit op dit moment nog niet mogelijk.

Stappenplan VNG-brochure

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' bevat een stappenplan om te onderzoeken of woningbouw haalbaar is nabij bedrijfsperven. Hierbij zijn de volgende twee vragen van belang.

1. Kan ter plaatse een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd en zo ja, onder welke voorwaarden?
2. Worden de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering geschaad?

Het stappenplan ziet er als volgt uit.

1. Bepaal de relevante bedrijfsperven in de omgeving van de locatie.
2. Bepaal op basis van het bestemmingsplan de toelaatbare milieucategorieën van de betreffende bedrijven en teken de bijbehorende richtafstanden op de kaart.
3. Indien de milieuzones de gewenste woningbouwlocatie overlappen:
 - a. pas de woningbouwplannen aan; of
 - b. ga na wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn. Indien de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten kleinere richtafstanden opleveren, beoordeel dan of het benedenwaarts aanpassen van richtafstanden in het (vigerende) bestemmingsplan wenselijk is. Overweeg dit ook los van de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten, vanuit een langere termijnvisie op de gewenste ontwikkeling van de bedrijfslocatie.
4. Indien de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten van de gevestigde bedrijven strijdig zijn met de gewenste woningbouw:
 - a. pas de woningbouwplannen aan; of
 - b. doe desgewenst vervolgonderzoek naar de werkelijke milieubelasting van de bedrijven.

Ad 1.

Het perceel aan de Herenweg 66a (kadastraal bekend als gemeente Aalsmeer, sectie D, nummer 6322) is het enige relevante bedrijfspervel in de omgeving.

Ad 2.

Volgens het bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2005' is dit perceel aangewezen als 'Jachthaven I'. In het bestemmingsplan is opgenomen dat 'een constructie en/of reparatiewerkplaats voor boten, met een maximale milieucategorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten' is toegestaan.

In onderstaande afbeelding is de huidige geluidsruijnte weergegeven (rode lijn) van de mogelijke jachthavenactiviteiten.



Afbeelding 9.1: contour 30 meter, gemeten vanaf de locatie waar nu nog een jachthaven mogelijk is (geprojecteerd op de ontwerpkaart)

Ad 3a.

De inrichting van het plan kan niet gewijzigd worden. Er is onvoldoende ruimte binnen het plangebied om hetzelfde aantal woningen op een andere wijze in te richten. Dit zou ernstige afbreuk doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de leefomgeving.

Ad 3b.

Er vinden momenteel geen bedrijfsactiviteiten plaats op het naburige perceel. Dit is recent nog door de bestuursrechter bevestigd. De feitelijke overlast is derhalve gering. Aangezien het naburige perceel niet bij onderhavige ontwikkeling hoort, ligt het perceel niet binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Het naar beneden bijstellen van de milieucategorie is derhalve middels dit bestemmingsplan niet mogelijk.

In de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 en Toekomstbeeld Uiterweg-Plasoevers is beschreven dat de toeristische sector vooral plaatsvindt in de omgeving van de Uiterweg. Hierbij valt op dat de versnipperde jachthavens aan de zuidelijke plasoever niet significant bijdragen aan de versterking van deze sector. In het Masterplan Herenweg is beschreven dat rond Calslagen wordt ingezet op een hoogwaardig woonmilieu, waarbij de cultuurhistorische kenmerken worden ingepast in de ruimtelijke ordening. Het Masterplan beschrijft de Herenweg als een gedifferentieerd lint met (jachthaven)bedrijven, woonarken, recreatiewoningen en burgerwoningen. De beleidsdoelstelling is het gebied te transformeren tot een woonlint met luxe woningbouw en het verbeteren van de waterrecreatiemogelijkheden in kwalitatieve zin. De transformatie vindt plaats op perceelniveau en is sterk afhankelijk van initiatieven van de perceeleigenaren. Als de kans zich voordoet is het Masterplan kaderstellend.

De vigerende bestemming van het naastgelegen perceel is zoals eerder gezegd 'Jachthaven I'. Eerdere gesprekken tussen de gemeente en de eigenaar over de toekomst van dit perceel hebben niet geleid tot overeenstemming over een andere bestemmingslegging dan de huidige jachthavenbestemming. Op dit moment doet de kans zich ook niet voor een andersoortig gebruik te bestemmen. Om de eigenaar van

dit perceel niet onevenredig in haar belangen te schaden wordt gekozen voor het onbeperkt voortzetten van de jachthavenbestemming in combinatie met een aantal maatregelen binnen de woningbouwontwikkeling.

Ad 4.

Er bestaat momenteel geen feitelijke milieubelasting van het belendende perceel. Een goed woon- en leefmilieu kan daarmee op dit moment gewaarborgd worden.

Conclusie

Momenteel is, gezien de feitelijke situatie op het naastgelegen perceel, een goed woon- en leefklimaat mogelijk binnen het plangebied. Wanneer er alsnog een jachthaven gerealiseerd wordt, moeten maatwerkvoorschriften worden vastgesteld om de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen te verruimen. De belaste woningen zullen dusdanig moeten worden geïsoleerd dat een binnenwaarde van 35 dB(A) gegarandeerd kan worden, ook na vestiging van een jachthaven.

Het is niet bekend in welke volgorde de woningen zullen worden gebouwd. Hierdoor kan dus niet op voorhand worden gesteld dat de eerstelijns woningen als eerste worden gebouwd en dus voor afscherming voor de tweedelijns woningen zullen zorgen. In aanvullende geluidsberekeningen (M+P.BERK.14.01.1 d.d. 20 februari 2014) is inzicht gegeven in de geluidsbelasting op elke afzonderlijke woning zonder rekening te houden met afschermende werking van andere woningen. Deze berekeningen zijn bijgevoegd onder bijlage 8. Geconcludeerd wordt dat de woningen zullen moeten worden gerealiseerd met een minimale geluidswering van 28 dB(A). Dit wordt afgedwongen door een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

9.1.3.3 Luchtverkeerslawaaï

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) zijn normen en regels opgenomen voor de bebouwing rond luchthaven Schiphol. Het doel van het Luchthavenindelingbesluit is voorkomen dat grote concentraties mensen permanent in de nabijheid van de luchthaven verblijven en/of geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

In artikel 8.9 van de Wet luchtvaart is bepaald dat bij de toepassing van de aldaar genoemde artikelen van de Wet op de ruimtelijke ordening en de Woningwet, het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) in acht dient te worden genomen. Er kan echter van het Lib worden afgeweken indien van de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring is ontvangen dat tegen de afwijking geen bezwaar bestaat.

Het plangebied is gelegen in zone 4 van het beperkingengebied, zoals genoemd in het Lib. In deze zone zijn geen nieuwe woningen mogelijk, gelet op de geluidsbelasting en externe veiligheid. Er is echter een aantal uitzonderingen mogelijk waarvoor een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart kan worden afgegeven. De opvulling van open gaten in dorpsgebied, tot een maximum van 25 woningen, is één van de genoemde uitzonderingssituaties, waarvoor een verklaring van geen bezwaar kan worden verleend.

Hiervan is in bij deze planontwikkeling sprake. Bovendien kan volgens de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) gesproken worden van een bouwplan dat voorziet in een gewenste stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls.

In 2005 is ontheffing gevraagd van de beperkingen uit het Lib. De voormalige Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer hebben bij besluit van 6 april 2006 besloten ontheffing te verlenen van de beperkingen van het Luchthavenindelingbesluit en de gevraagde verklaring ex artikel 8.9 van de Wet luchtvaart te verlenen om hier de bouw van circa 15 woningen toe te staan (zie bijlage 9). De volgende argumenten lagen hieraan ten grondslag:

- a. het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour van het (destijds geldende) streekplan Noord-Holland-zuid;
- b. het plangebied is nagenoeg aan de rand van zone 4 waarop in artikel 2.2.1 lid 4 van het Lib wordt gedoeld, gesitueerd;
- c. de ruimtelijke inpassing van het bouwplan in de cultuurhistorisch waardevolle omgeving is goed vormgegeven;
- d. met het realiseren van het bouwplan is sprake van sanering van een milieubelastende situatie in de nabijheid van een ecologische verbindingzone;

- e. vanwege de aangegeven specifieke elementen ligt (ingeval van het verlenen van medewerking aan het voorstane plan) een precedentwerking niet in de rede.

Conclusie

Bij de ILT is een principeverzoek tot ontheffing ingediend om de ontwikkeling van 18 woningen in het plangebied mogelijk te maken. Het ministerie heeft in haar reactie van 28 juni 2013 (bijlage 10) aangegeven dat de toevoeging van 17 woningen (en vervanging van 1 bestaande woning) gebaseerd is op dezelfde overwegingen die ten grondslag lagen aan de eerder afgegeven verklaring van geen bezwaar voor circa 15 woningen. Het aantal extra woningen is beperkt en de motivatie is dezelfde als voor de circa 15 woningen.

Wel geeft het ministerie aan dat in de definitieve uitwerking van het plan, het te bebouwen gebied en het karakter van het gebied moet blijven aansluiten bij de kaders van de Belvédère gedachte. Het afgeven van een definitieve verklaring van geen bezwaar voor de 3 extra woningen wordt daarom kansrijk geacht.

9.2 Uitvoerbaarheid op andere aspecten

9.2.1 Ecologie

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van de algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de negatieve gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB):

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AMvB; vogels):

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB):

Voor soorten genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt

geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer:

- a. geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- b. sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Door twee recente uitspraken van de Raad van State is de beoordeling van ontheffingen en het gebruik van gedragscodes van de Flora en faunawet veranderd. Het gaat hierbij om ontheffingen voor ruimtelijke ingrepen en om vrijstellingen op grond van gedragscodes. Verder is er een aangepaste lijst met vogels waarvan de nesten het hele jaar door zijn beschermd. Vroegtijdig overleg met de Dienst Regelingen of de Dienst Landelijk Gebied bij een ruimtelijke ingreep verdient aanbeveling.

In opdracht van initiatiefnemer is een verkennend onderzoek naar de flora en fauna in het plangebied verricht (zie bijlage 11). In dit onderzoek is geconcludeerd dat in de woning aan de Herenweg 64 (die gesloopt zal worden) mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Voor grondgebonden zoogdieren, amfibieën, vaatplanten en vogels geldt dat slechts algemeen beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. Uit de soortengroepen vissen, reptielen, insecten, slakken, kreeftachtigen en tweekleppigen zijn geen algemene, overig of streng beschermde soorten in het plangebied aangetroffen of te verwachten.

Gezien de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied is aanvullend onderzoek verricht (zie bijlage 12).

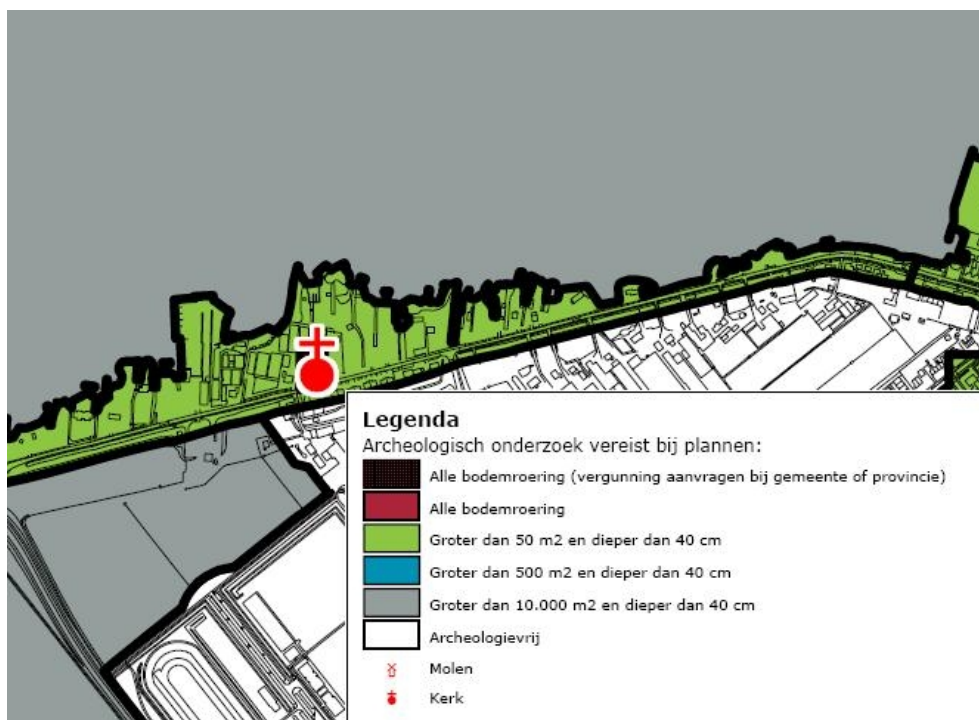
Tijdens het uitgevoerde aanvullend onderzoek is gebleken dat vaste rust- en verblijfplaatsen in het plangebied niet aanwezig zijn. De aanwezige groenstructuren in het plangebied betreffen wel geschikt foerageergebied en een belangrijke vliegroute voor de gewone dwergvleermuis. Dit geldt in mindere mate ook voor de laatvlieger. Om deze redenen is het van belang om de aanwezigheid van groenstructuren ook op lange termijn te waarborgen en om rekening te houden met de mate van nachtelijke verlichting.

Verder geldt een algemene zorgplicht. In het onderzoek wordt aanbevolen om zorgvuldig te werk te gaan bij het verwijderen van objecten. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met broedvogels indien in het broedseizoen werkzaamheden worden verricht: het verwijderen van beplanting dient te gebeuren buiten het broedseizoen voor vogels, ofwel buiten de periode maart-juli. Indien dit niet mogelijk is, dient vlak voor de uitvoer van de werkzaamheden een controle uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van in gebruik zijn de nesten door een ecooloog/ter zake kundige.

9.2.2 Archeologie

De oudste vermelding van Calslagen, dat op oude kaarten zowel met een K als met een C wordt geschreven, dateert uit de 13e eeuw. Vanwege het historische karakter van de nederzetting en de voormalige kerk binnen het plangebied, zijn in ieder geval de gronden ter plaatse van de voormalige kerk van hoge archeologische waarde. In het verleden zijn enkele archeologische onderzoeken verricht in het plangebied, waaruit is gebleken dat in de ondergrond twee verhogingen uit de middeleeuwen liggen. Tevens is veel botmateriaal afkomstig van het kerkhof aangetroffen.

In de Beleidsnota Archeologie van de gemeente Aalsmeer is voor het plangebied aangegeven dat voor ontwikkelingen die een grotere oppervlakte dan 50 m² beslaan en waarbij dieper dan 40 centimeter in de bodem wordt ingegrepen, archeologisch onderzoek verplicht is. Ter plaatse van de voormalige kerk is het regime strenger, bij elke bodemroering zal archeologisch onderzoek verricht moeten worden.



Afbeelding 9.2: Uitsnede verwachtingswaardenkaart van de Beleidsnota Archeologie

Onderzoek plangebied

Voor onderhavige ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek verricht en een inventariserend veldonderzoek door Hollandia archeologen (zie bijlage 13).

In het bureauonderzoek is geconcludeerd dat zich binnen het plangebied resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd kunnen bevinden. Op historisch kaartmateriaal is de kerk van Calslagen (begin 19e eeuw gesloopt) aangegeven op deze locatie en in het recente verleden zijn overblijfselen uit de 13e en 17e eeuw aangetroffen.

Deze verwachtingen zijn middels het inventariserend veldonderzoek getoetst. Uit dat onderzoek blijkt dat langs de Herenweg mogelijk twee verhoogde huisplaatsen, of terpen, hebben gestaan. Rondom beide terpen lagen sloten, die gedeeltelijk tot in de 19e of 20e eeuw nog in gebruik waren. De terpen werden van elkaar gescheiden door een vaarweg, de Breggevaart. De oorsprong van deze bewoning gaat mogelijk terug tot de 12e of 13e eeuw. Op één van de terpen is in de late middeleeuwen de kerk verzezen, met daaromheen een kerkhof.

In de 19e en 20e eeuw werd het landgebruik op de locatie steeds meer ingericht naar de behoefte van de glastuinbouw. Enkele sloten, waaronder de Breggevaart, werden gedempt. Een sluisje in de vaart werd gesloopt en een verhoogde kade, die rond 1900 nog een deel van de onderzoekslocatie omsloot, raakte overbouwd met kassen.

Naar aanleiding van het inventariserend veldonderzoek is geadviseerd om vervolgonderzoek te doen: een inventariserend proefsleuvenonderzoek om inzicht te krijgen in de kwaliteit, aard en omvang van de archeologische resten. Hiertoe is door bureau IDDS Archeologie een Programma van Eisen versie 2.5 (Projectnr. 35220912, vastgesteld 29 jan. 2013, zie bijlage 14) en een Plan van Aanpak versie 1.6 (projectnr. 40361013) opgesteld, waarin de onderzoeksvragen en de uitvoering van de werkzaamheden zijn vastgesteld.

Dit proefsleuvenonderzoek is tussen 14 en 21 juli 2014 uitgevoerd door bureau IDDS Archeologie. In totaal werden 6 sleuven gegraven verspreid over het terrein. Het Rijksmonumentale kerkhof maakte geen onderdeel uit van dit onderzoek aangezien dit onaangeroerd blijft. Van de uitkomsten van dit onderzoek is in september 2014 een Evaluatie- en selectierapport geschreven, versie 1.1 (projectnr. 40361013/62506). In deze rapportage worden de eerste resultaten van het proefsleuvenonderzoek uiteen gezet. In totaal werden 571 vondsten verzameld tijdens het veldonderzoek. Hiervan wordt een selectie opgestuurd naar de

betreffende specialisten. Omdat in dit stadium de waarde van het archeologisch gebied pas goed kan worden bepaald nader de sporen zijn onderzocht en uitgewerkt, laat een conclusie over een eventueel vervolgonderzoek of archeologische begeleiding nog op zich wachten. De vondstenuitwerking en conclusie over eventueel vervolgonderzoek zullen in een rapport ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Dit rapport zal als indieningseis gelden bij de aan te vragen omgevingsvergunning. Het rapport zal extern worden getoetst door de regio-archeoloog van de Cultuurcompagnie Noord-Holland. De conclusie van het, door het bevoegd gezag goedgekeurde, rapport zal als uitgangspunt gelden voor de omgang met de archeologische waarden in de grond, voorafgaand aan de start van, of tijdens de bodemversturende werkzaamheden in het plangebied.

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. In de regels behorende bij deze bestemming is opgenomen voor wat voor bodemroerende activiteiten een omgevingsvergunning vereist is. Op deze manier zijn de mogelijke archeologische waarden in het plangebied beschermd. Kosten voor eventuele noodzakelijke opgravingen of ingrepen aan het rijksmonument komen, op grond van de Monumentenwet, voor rekening van de veroorzaker (ontwikkelaar).

9.2.3 Verkeer

Het verkeer van en naar het plangebied wordt afgewikkeld via de Herenweg, een 30km/u weg. De toename van verkeerbewegingen is dusdanig gering dat geen problemen zijn te verwachten voor de doorstroming.

Voor wat betreft het parkeren is in het Aalsmeers Verkeer- en Vervoerplan (AVVP) vastgelegd dat voor nieuwe woningen in het duurdere segment ($> 110 \text{ m}^2$) buiten het centrum, een parkeernorm van 2,1 plaats per woning geldt. Dit betekent dat voor dit plan minimaal 38 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Het plan voorziet in 38 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden er nog 11 parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogelijk gemaakt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

9.2.4 Water

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Dat betekent dat naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging en waterkwaliteit wordt gekeken.

Het plangebied is deels gelegen binnen het gebied van Hoogheemraadschap van Rijnland en deels binnen het gebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht/Waternet.



Afbeelding 9.3: grenzen hoogheemraadschappen, het noordelijke gedeelte valt binnen hoogheemraadschap van Rijnland en het zuidelijke gedeelte (blauw) binnen Waterschap Amstel, Gooi en Vecht/Waternet.

Aangezien het nieuwbouwplan voorziet in het graven van nieuw water en het oprichten van onder meer woningen in en op gronden die zijn aangewezen als waterkering **waarbij gronden moeten worden opgehoogd om voldoende drooglegging te realiseren**, is nauw overleg met het hoogheemraadschap in de planvorming belangrijk.

Watersysteem

Het plangebied is gelegen in boezemwatergebied van de Westeinderplassen. Het is bekend dat zich hier 's zomers een blauwalgproblematiek voordoet. De aanwezigheid van blauwalg brengt een gezondheidsrisico met zich mee. De voornaamste factor bij het ontstaan van blauwalg is de waterdiepte en temperatuurontwikkeling is het watersysteem als gevolg van opwarming door zonlicht. De waterbeheerder neemt maatregelen om de gevolgen van de grootste overlast, zoals stank en drijfslagen te beperken. Door de heersende windrichting, de configuratie van de oevers en smalle watergangen en aanwezigheid van bewoning is hier helaas weinig aan te doen. Zaak is, zeker voor delen van de watergangen waarvan de onderhoudsplicht bij de bewoners ligt, de watergangen vrij te houden van algen/planten en drijfvuil en het op diepte houden van de waterbodem.

Legger

In de legger worden de richting, vorm, afmeting en constructie van waterkeringen vastgelegd. Het vormt de juridische grondslag voor de vergunningen die waterschappen en hoogheemraadschappen afgeven.

In 2009 is de dijk van de Herenweg gereconstrueerd. Daarbij is de oude dijkklus rondom het rijksmonument niet gereconstrueerd. Dit dijktraject is verplaatst naar de Herenweg. De nieuwe legger, die op 7 juli 2013 is vastgesteld, toont het nieuwe profiel. Deze leggerwijziging was een voorwaarde om dit plan doorgang te kunnen laten vinden. Door de leggerwijziging komen de nieuwe woningen allemaal buitendijks te liggen.

Om de veiligheid van de dijk te waarborgen zijn beschermingszones opgenomen rondom de dijk. Deze beschermingszones komen in het bestemmingsplan terug middels de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". In deze beschermingszones mogen in principe geen bouwwerken worden opgericht of graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Om die reden blijven de woningen en de nieuw te graven watergangen, voor zover deze een negatieve invloed hebben op de waterkerende functie van de dijk, buiten **het dijkprofiel** van de dijk.

Watercompensatie

Op grond van de Keur van de waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland) dient watercompensatie plaats te vinden indien meer dan 500 m² extra verhard oppervlak wordt aangelegd ten opzichte van de huidige situatie. De compensatie bedraagt 15% van het extra te verharden oppervlak. Het gaat hierbij om een minimum norm. Als gevolg van de lokale omstandigheden kan de benodigde hoeveelheid oppervlaktewater variëren. Bij de beoordeling hiervan gaat het om het effect van het totaal aan maatregelen, inclusief bijvoorbeeld berging en infiltratie. Van het gedempte water moet 100% worden gecompenseerd. **De benodigde watercompensatie zal door het Hoogheemraadschap van Rijnland beoordeeld worden in het kader van de watervergunning. De ontwikkelaar dient zorg te dragen voor het aanvragen daarvan.**

Binnen het plangebied is de bestaande verharding, voornamelijk in de vorm van kassen, ondertussen grotendeels gesloopt. **Binnen de ontwikkeling wordt 1255 m² aan verharding aangelegd en 3400 m² aan nieuwe bebouwing gebouwd. In totaal moet 15% van de 4655 m² verharding worden gecompenseerd. Dit is circa 700 m².**

Wat betreft de waterbalans wordt er 935 m² aan oppervlaktewater gedempt ten behoeve van de ontwikkeling. Dit moet 100% gecompenseerd worden. Er wordt 2975 m² aan nieuw water gecreëerd. Dit is ruimschoots voldoende voor de totale compensatie. De waterbalans eindigt 1340 m² in de plus.



Afbeelding 9.4: Bestaand oppervlaktewater (blauw), te dempen water (grijs), te creëren oppervlaktewater (gearceerd) en nieuwe verharding/bebouwing (oranje).

Ophoging percelen/ drainage

Het plangebied ligt naast de hydrologisch turbulente Westeinderplassen. Bij hevige neerslag en harde wind kan het waterpeil fors stijgen. Om te voorkomen dat de toekomstige woningen en hun tuinen met wateroverlast te maken krijgen, worden de percelen opgehoogd. Voor de ophoging van de percelen gelegen in de beschermingszone van de dijk dient de ontwikkelaar een watervergunning aan te vragen en aan te tonen dat de stabiliteit van de waterkering blijvend is geborgd. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en Waternet beoordelen in dit kader eveneens de effecten op het grondwatersysteem.

De grondwaternorm luidt: daar waar zonder kruipruimte wordt gebouwd mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan. Bij woningen met kruipruimtes geldt een hoogte van 0,9 meter.

De woonpercelen zullen dusdanig worden opgehoogd dat het vloerpeil van de begane grond van de woningen op 0,3 meter boven NAP komt te liggen. Hierdoor wordt aan bovenstaande eis voldaan. Uitgaande van een dikte van de betonvloer van 0,13 meter en het gegeven dat de oorspronkelijke maaiveldhoogte niet overal gelijk is, dient onder de woningen een bodemlaag met variabele dikte te worden aangebracht. De betonvloer zelf wordt niet als een belasting gezien, daar deze van een paalopstandfundering wordt voorzien.

De wegen worden aangelegd op peil = + 0,10 meter NAP schuin aflopend naar het rijksmonument tot 0,0 meter NAP (op één oor). Uitgaande van het oorspronkelijke maaiveld dient ter plaatse van de wegen een ophoging plaats te vinden. Als verhardingsmateriaal is gekozen voor klinkers.

Fugro Geoservices BV heeft in opdracht van de ontwikkelaar inzicht gegeven in de gevolgen van de effecten op het grondwatersysteem uitgaande van de benodigde ophoging van het bouwterrein bij de te verwachte zetting (geotechnisch en hydrologisch advies). Dit onderzoek is onderdeel van het proces van de watervergunningsaanvraag. Er mag pas gestart worden met de werkzaamheden op en rondom de wijk nadat een watervergunning is verleend. In het onderzoek zijn de toekomstige aanleghoogtes van de wegen en het maaiveld (+ 0,2 meter NAP) en de beperkingen van de hoogheemraadschappen als uitgangspunt gebruikt.

Zo moet de wijze waarop de ophoging plaatsvindt moet ervoor zorgen dat de verticale druk op de onderliggende bodem neutraal is. De horizontale druk op het dijklichaam is gelijk aan die van water en daarmee verwaarloosbaar. Door de grondophoging mag de stabiliteit van de waterkering niet negatief worden beïnvloed. Zonodig kan een monitoringsplan worden ingesteld. De bestaande duiker bij Herenweg 64 zal blijven functioneren.

Het onderzoeksrapport van de ontwikkelende partij geeft ons voldoende zekerheid om aan te nemen dat verschillende werkzaamheden technisch uitvoerbaar zijn binnen het bestemmingsplan en binnen de Keur van de waterschappen.

Gevolgen voor het rijksmonument

Uitgangspunt is dat de ophoging van omliggende gronden beperkt invloed heeft (minder dan 0,1 meter) op de grondwaterstand ter plaatse van het rijksmonument. Een grotere fluctuatie kan gevolgen hebben voor de levensduur van de aanwezige bomen. De begraafplaats en het omliggende gebied binnen de oorspronkelijke buitendijkse kering is hydrologisch afgescheiden van de rest van het plangebied. In de nieuwe situatie wordt het woongebied buiten de begraafplaats opgehoogd en zullen maatregelen nodig zijn om de oorspronkelijke grondwaterstand rond het monument te handhaven. Het Fugro-rapport toont aan dat deze maatregelen technisch uitvoerbaar zijn. Uitgangspunt is dat bij de keuze van de maatregelen het duurzaamheidsaspect, onder andere met betrekking tot het onderhoud, prevaleert boven de economisch meest gunstige maatregelen. De initiatiefnemer moet in ieder geval borgen dat het rijksmonument wordt beschermd en de hiervoor noodzakelijke monumenten- en watervergunning aanvragen. Deze vergunningplicht is geborgd in de aanwezige dubbelbestemmingen (Waarde-Archeologie en Waterstaat-Waterkering) en de Monumentenwet. Ingrepen aan het rijksmonument komen op grond van de Monumentenwet voor rekening van de veroorzaker (ontwikkelaar).

Onderhoud

Het water moet bereikbaar blijven voor onderhoud. In het plangebied worden nieuwe oppervlaktewateren aangelegd, die zeer waarschijnlijk alleen varend onderhouden kunnen worden. Om dit varend onderhoud mogelijk te maken moeten watergangen en kunstwerken doorvaarbaar zijn. Dit betekent dat de watergang voldoende breed moet zijn en er voldoende ruimte boven en onder de waterspiegel aanwezig moet zijn om het met een onderhoudsboot te kunnen passeren. Het plan en de bouwregels moeten hierin voorzien. Er zal op sommige locaties mandelig onderhoud plaatsvinden. Dit zal geregeld moeten worden in de koopcontracten met de bewoners.

Waterkering/ Veiligheid

De waterkerende functie van de dijk (Herenweg) wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Binnen het profiel van de dijk mogen geen nieuwe waterlopen worden gegraven die een negatieve invloed hebben op de waterkerende functie van de dijk en er mogen geen bouwwerken worden opgericht. Wanneer het in de toekomst wenselijk of noodzakelijk blijkt om toch in de beschermingszone werkzaamheden te verrichten, dan kan een omgevingsvergunning voor dergelijke werken alleen verleend worden indien de waterbeheerder instemt met de werkzaamheden. Voor wat betreft de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwwerken geldt dat deze buiten het profiel van de beschermingszone van het dijklichaam blijven. Ter illustratie daarvan zijn in bijlage 15 dwarsdoorsneden van het dijklichaam opgenomen.

Fugro Geoservices BV heeft in opdracht van de ontwikkelaar inzicht gegeven in de gevolgen van de effecten op de stabiliteit van de waterkering (Herenweg) bij ophogingen en ontgravingen in het invloedsgebied van de kering (waterkerings advies). Dit onderzoek is eveneens onderdeel van het proces van de watervergunningaanvraag. Een watervergunning is noodzakelijk voordat gestart kan worden met de werkzaamheden op en rondom de wijk. Ten aanzien van het ophogen of het afgraven van het voorland kan worden gesteld dat dit invloed heeft op de macrostabiliteit binnenwaarts en buitenwaarts en piping. In het vergunningtraject zal moeten worden bepaald en onderzocht of dit volgens het beleid van AGV toelaatbaar is. De initiatiefnemer zal een watervergunning moeten aanvragen en mag pas beginnen met de werkzaamheden als deze is verleend. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de invloed van de werkzaamheden niet voldoet aan de waterkering.

Om het plangebied bij hevige regenval en noordelijke wind te beschermen tegen opstuwend water, zullen de oeverbeschoeiingen met harde materialen worden uitgevoerd. Dit zal gebeuren in de vorm van basaltblokken. De oevers zullen 0,7 tot 1,0 meter boven het huidige waterpeil van de plassen uitkomen.

9.2.5 Externe veiligheid

9.2.5.1 Algemeen

Extern veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10-6 per jaar. Binnen de PR 10-6 contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Belemmeringenstrook buisleidingen

De bedoeling is dat alle PR 10-6 contouren rondom buisleidingen teruggebracht worden tot een afstand binnen de zgn. belemmeringenstrook, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. In de Regels van het bestemmingsplan moet conform art 14 van het Bevb worden vastgelegd dat in de belemmeringenstrook niet gebouwd mag worden, tenzij met toestemming (via een ontheffing of een aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders. Tevens moet worden vastgelegd dat werkzaamheden in deze strook alleen mogen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook moet op de verbeelding worden vastgelegd.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10-5 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10-7 per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10-9 per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van

belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen of buisleidingen gelegen. De externe veiligheid is daarmee niet in het geding.

9.2.5.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib)

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) zijn normen en regels opgenomen voor de bebouwing rond luchthaven Schiphol. Het doel van het Luchthavenindelingbesluit is voorkomen dat grote concentraties mensen permanent in de nabijheid van de luchthaven verblijven en/of geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Het Lib regelt zaken ten aanzien van de aspecten externe veiligheid en geluidhinder. Voor de motivering wordt verwezen naar paragraaf 9.1.3.3 Luchtverkeerslawaaï.

9.3 Economische uitvoerbaarheid

9.3.1 Grondexploitatie

De bouw en exploitatie van het project wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente is het bouwinitiatief derhalve op voorhand financieel-economisch aanvaardbaar.

Als gevolg van het feit dat er een anterieure overeenkomst als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de GREX-wet is gesloten met de initiatiefnemer hoeft geen exploitatieplan bij dit bestemmingsplan te worden opgesteld.

9.3.2 Sociale en private opgaven

Over eventuele voorzieningen die de initiatiefnemer op verzoek van de gemeente aanbrengt, zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente Aalsmeer.

9.4 Juridische uitvoerbaarheid

9.4.1 Grondverwerving

De te ontwikkelen gronden binnen het plangebied zijn deels in eigendom van Van Berkel Projectontwikkeling uit Leimuiden of komen in eigendom bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Het noordelijke deel van de gronden is in bezit van de heer A.J. van der Veldt en mevrouw C.W. van der Veldt. De gronden van de voormalige kerk en de begraafplaats zijn in bezit van de gemeente Aalsmeer.

9.4.2 Samenwerkingsverbanden

Van Berkel Projectontwikkeling, de heer Van der Veldt en de gemeente Aalsmeer hebben op 8 oktober 2012 een anterieure overeenkomst ondertekend.

Hoofdstuk 10 Plantechnische vormgeving

10.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan bestemmingsplannen op grond van IMRO 2008, SVBP 2008, STRI 2008 en PRBP 2008.

De regels en de toelichting zijn opgesteld in Dezta Plan 3. Bestemmingsplannen die in Dezta Plan zijn geschreven, kunnen op een eenvoudige manier zowel digitaal als analoog beschikbaar worden gesteld. Het plan is geschikt om in een standaard HTML-viewer te worden ingelezen. De planteksten zijn objectgericht gecodeerd conform de specificaties van de RO Standaarden 2008.

De digitale en analoge verbeelding zijn getekend met RoPlan 2008 versie 8.11.7.88 en Microstation versie 8.11.07.171 van Bentley. De verbeelding is dusdanig opgesteld dat deze voldoet aan de eisen die sinds 1 januari 2010 worden gesteld aan digitale bestemmingsplannen.

10.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In de inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Binnen het bestemmingsplan zijn zes bestemmingen aangegeven.

Gronden met de bestemming 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Wonen-3' zijn aangewezen voor vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen. In de bestemmingsregels is aangegeven waar en in welke vorm woningen gebouwd mogen worden en hoe groot de woningen mogen worden. Tevens zijn er regels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken buiten de bouwvlakken en parkeren **en is een voorwaarde gesteld met betrekking tot de maximale geluidsbelasting.**

De gronden van de voormalige kerk en de begraafplaats, alsmede overige gronden aan de rand van het plangebied, zijn aangewezen met de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is in dit bestemmingsplan met name gericht op het behoud van de landschappelijke waarden en de cultuurhistorische waarden van het rijksmonument. De regels staan nauwelijks bebouwing toe.

De gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijf' zijn met name bestemd voor ontsluitingswegen en parkeren. De bestemmingsregels zijn gericht op het goed mogelijk maken van deze functie.

De gronden met bestemming 'Water' zijn gericht op deze natuurwaarden en de bestemmingsregels staan daarom weinig bebouwing toe.

Het bestemmingsplan kent ook vier dubbelbestemmingen. De regels van deze dubbelbestemmingen zijn gericht op het beschermen van de waterkerende of waterbergende functie en de archeologische waarden in het plangebied en stellen voorwaarden aan ontwikkelingen in het plangebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De Algemene regels bevatten achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene aanduidingsregels. De antidubbelregel heeft tot doel dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. 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. De algemene afwijkingsregels stellen het bevoegd gezag in staat bij omgevingsvergunning af te wijken van de in het plan vastgelegde maten en grenzen. Bij de algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding: 'luchtvaartverkeerszone - gebruik' opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen.

10.3 Planverbeelding

Sinds de inwerkingtreding van de digitale verplichtingen van het besluit ruimtelijke ordening op 1 januari 2010 is het digitale bestemmingsplan juridisch bindend. 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.

10.3.1 Digitale verbeelding

De digitale verbeelding van dit bestemmingsplan is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.BPNIEUWCALSLAGEN-VG01. De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Het digitale bestemmingsplan is overeenkomstig deze richtlijnen vervaardigd. Het SVBP 2012 schrijft voorts voor dat de digitale verbeelding alle relevante bestemmingsplaninformatie kunnen tonen, maar over de wijze waarop dat gebeurt is niets geregeld dan dat het opvragen van bestemmingsplaninformatie op interactieve wijze dient plaats te vinden.

10.3.2 Analoge verbeelding

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplan Kaart (PRABPK2012) geeft de aanvullende richtlijnen voor de opmaak van de analoge bestemmingsplan kaarten.

De analoge bestemmingsplan kaart bevat alle te verbeelden informatie die ook in het digitaal bestemmingsplan is opgenomen. Het gaat hierbij om het plangebied, de bestemmingen, de dubbelbestemmingen en de aanduidingen. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld met gebruikmaking van een duidelijke ondergrond. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet worden aangegeven welke ondergrond is gebruikt. Los van de ondergrond die gebruikt is bij de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt de analoge bestemmingsplan kaart altijd getekend op een heldere en duidelijke ondergrond, waarop de belangrijkste wegen en waterwegen zijn aangegeven. Indien het plangebied het noodzakelijk maakt om meerdere analoge bestemmingsplan kaarten te produceren, blijkt uit een overzichtskaart de aansluiting van de kaarten onderling en de aansluiting aan het daaromheen gelegen gebied. Tot slot wordt op de analoge bestemmingsplan kaart een noordpijl en schaal aanduiding aangegeven.

Het plangebied is op één A3-kaartblad weergegeven, met een schaal van 1:1000. Als ondergrond is de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) gebruikt. De legenda van het bestemmingsplan is ingedeeld overeenkomstig de voorschriften van het SVBP 2012.