

Bundel van de 3.Ronde Tafel Gesprek van 5 februari 2015

1.1 Opening van en toelichting over het Ronde Tafel Gesprek door de voorzitter, de heer D. Kuin.

1.2 Vaststelling van de agenda

RONDE TAFEL GESPREEK 5 februari 2015

2 Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen'

raadvoorstel vaststelling BP Nieuw-Calslagen

Beeldkwaliteitsplan calslagen vaststelling

Nieuw Calslagen_Regels

Nieuw Calslagen_Toelichting

NL.IMRO.0358.BPNIEUWCALSLAGEN-VG01

Nota zienswijzen anoniem- Nw Calslagen - Aalsmeer 08012015

Reactie zienswijze BKP geanonimiseerd

3 Visiedocument project Machineweg - Rooie Dorp Aalsmeer

150122 Raadsvoorstel Visiedoc Machineweg Aalsmeer nr

150122 DEF PvE Rooie Dorp - Machineweg

150122 RAADSMEMO alternatief Machineweg 113 aangepast TV

Bijlage IIa ALternatief Verkaveling Machineweg 113 opgenomen in het plan

Bijlage IIb 150122 RAADSMEMO alternatief Machineweg 113 aangepast TV

4 Niet geagendeerde onderwerpen:

Doel gesprekken:

Indien er andere (niet geagendeerde) onderwerpen zijn aangemeld worden deze besproken bij dit agendapunt onder Rtg-4.

Onderwerpen kunnen tot 12:00 uur op de dag van het geplande Ronde Tafel Gesprek (donderdag 5 februari a.s.) opgegeven worden door belangstellenden aan de griffie van Aalsmeer via: griffie@aalsmeer.nl of 0297- 387584.

De voorzitter van het Ronde Tafel Gesprek besluit uiteindelijk of de aangedragen onderwerpen worden geagendeerd.

RONDE TAFEL GESPREK 5 FEBRUARI 2015		
Raadzaal		
Tijd	Agenda punt	Onderwerp
20.00	Rtg-1.	1. <u>Opening van en toelichting over het Ronde Tafel Gesprek door de voorzitter, de heer D. Kuin</u> 2. <u>Vaststelling van de agenda</u>
20.05-20.50	Rtg-2.	Vaststelling Bestemmingsplan Nieuw Calslagen Behandeling van het Bestemmingsplan Nieuw Calslagen. Dit onderwerp is geagendeerd voor de oordeelsvormende raad van 19 februari a.s., gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen. Doel gesprek De raad en belangstellenden gaan in gesprek over het Bestemmingsplan Nieuw Calslagen. Gelegenheid tot het stellen van vragen ter voorbereiding op raadsvergadering van 19 februari a.s.
20.50-21.35	Rtg-3	Programma van Eisen (visiedocument) project Machineweg – Rooie Dorp Aalsmeer Behandeling van het programma van eisen voor het project Machineweg – Rooie Dorp Aalsmeer. Dit onderwerp is geagendeerd voor de oordeelsvormende raad van 19 februari a.s., gericht op het vaststellen van het programma van eisen. Doel gesprek De raad en belangstellenden gaan in gesprek over het programma van eisen. Gelegenheid tot het stellen van vragen ter voorbereiding op raadsvergadering van 19 februari a.s.
21.35-21.50	Rtg-4	<u>Niet geagendeerde onderwerpen</u> Doel gesprekken: Indien er andere (niet geagendeerde) onderwerpen zijn aangemeld worden deze besproken bij dit agendapunt onder Rtg-4. Onderwerpen kunnen tot 12:00 uur op de dag van het geplande Ronde Tafel Gesprek (donderdag 5 februari a.s.) opgegeven worden door belangstellenden aan de griffie van Aalsmeer via: griffie@aalsmeer.nl of 0297- 387584. De voorzitter van het Ronde Tafel Gesprek besluit uiteindelijk of de aangedragen onderwerpen worden geagendeerd.
21.50		<u>Sluiting</u>



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2013/035034 D-2015/007005

Datum B&W-besluit 20 januari 2015

Voor de vergadering van beraad/raad d.d.
19 februari 2015

Portefeuillehouder wethouder Kluis

Afdeling Ruimtelijke Ordening en Vergunningen

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)

R. Luijendijk

4183

r.luijendijk@amstelveen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen'

Gevraagd besluit

1. instemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijzen conform de Nota van Beantwoording en met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de Staat van Wijzigingen;
2. afzien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. het bestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.BPNIEUWCALSLAGEN-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. met inachtneming van de beantwoording van de ingediende zienswijze het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw-Calslagen' vast te stellen als onlosmakelijk onderdeel van de Welstandsnota Aalsmeer 2013.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Van Berkel Aannemers (ontwikkelaar) heeft een woningbouwplan uitgewerkt voor de percelen rondom het historische kerkhofje Calslagen aan de Herenweg. Het vastgestelde visiedocument met stedenbouwkundig plan is uitgewerkt in een bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan zal de basis zijn voor de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen of aanleggen van civieltechnische voorzieningen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Om vaststelling van het bestemmingsplan te realiseren moet de vaststellingsprocedure (art. 3.8 Wro) worden doorlopen. Na bestuurlijk vooroverleg over het voorontwerpplan, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen van 12 september t/m 24 oktober 2013. Gedurende deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn behandeld in de Nota van Beantwoording. De Staat van Wijzigingen geeft weer op welke onderdelen het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. We verzoeken u het bestemmingsplan als zodanig gewijzigd vast te stellen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Gelijktijdig heeft het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied ter inzage gelegen. Hiertegen is 1 zienswijze ingediend. Ook deze is beantwoord, zie bijgaande brief.

Als gevolg van een gewijzigde vaststelling wijkt het uiteindelijke stedenbouwkundige plan af van het eerder op 29 april 2012 door uw gemeenteraad vastgestelde visiedocument.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Wonen en Ruimtelijke Indeling.

Aanleiding

Het project Nieuw-Calslagen voorziet in de bouw van maximaal 18 woningen rondom het historische kerkhofje Calslagen (toevoeging van 17 woningen). De cultuurhistorische context is in het ontwerpproces betrokken bij het stedenbouwkundig plan. Dit sluit aan bij de Belvédère-gedachte. De ontwikkeling is gelegen binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (zone IV). Om een verklaring van geen bezwaar te verkrijgen van de Inspectie IL&T is het een pré dat de ontwikkeling in het gedachtegoed van het Programma Belvédère (speerpunt rijks- en provinciaal beleid). De Inspectie IL&T heeft een verklaring van geen bedenkingen afgegeven op de ontwikkeling en het toevoegen van 15 woningen binnen zone IV. Voor wat betreft de overige woningen zijn zij in principe positief.

De planontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2005'. Om het project te realiseren is een bestemmingsplanherziening nodig. Door de ontwikkelaar is het verzoek ingediend het bestemmingsplan te wijzigen om de bouw van de woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Naast het mogelijk maken van de woningbouw moet het bestemmingsplan de aanwezige waarden beschermen. Zo is het gebied van archeologisch en cultuurhistorisch hoge waarde en maakt de Herenweg ter plaatse deel uit van een regionale waterkering. De borging van de cultuurhistorische waarden wordt naast het bestemmingsplan ook geregeld in het bijbehorende beeldkwaliteitsplan dat deel zal uitmaken van de Welstandsnota Aalsmeer 2013.

De realisering van het plan conform het eerder vastgestelde visiedocument blijkt bij nader inzien niet uitvoerbaar. Zonder aan de belangrijke uitgangspunten en doelstellingen te tornen is er een aantal aanpassingen nodig.

Argumenten

Bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet in een gedetailleerde bestemmingslegging voor zover het betreft het stedenbouwkundig plan met de bestemmingen 'Wonen 1, 2 en 3', 'Water', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Groen', 'Natuur' en de specifieke waarden: Archeologie en Waterkering. De positionering en massaverhoudingen van de woningen binnen de aangeduide ruime bouwvlakken zijn flexibel met dien verstande dat de kaprichtingen, bouwhoogten en maximale bebouwingsoppervlakten zijn vastgelegd. Daarnaast zijn er beeldkwaliteitseisen van toepassing voor zowel de woningen als de inrichting van het openbaar gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 september t/m 24 oktober 2013 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er vijf zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De inhoud van de zienswijzen hebben het inzicht gegeven dat het gebruik en de inrichting van het openbare gebied ter plaatse van de strekdam in het westen van het plangebied niet als zodanig kan worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen (zie kopje Visiedocument).

Naar aanleiding van de zienswijzen worden er meerdere wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. We stellen onder andere voor om:

- delen van het noordelijke perceel tot 'Natuur' te bestemmen om de aanwezige bossages in stand te kunnen houden en verdere natuurontwikkeling niet te frustreren;
 - een voorwaardelijke verplichting aan 'Wonen-2' toe te voegen om voorwaarden te stellen met betrekking tot de vereiste geluidswering bij het bouwen van woningen;
 - regels voor het plaatsen van een kunstzinnig element ter plaatse van het rijksmonument aan te passen om zo waardevolle en levensvatbare bomen te kunnen behouden;
-

- verschillende onvolledigheden in de bestemmingsplantoelichting aan te passen.

Naast wijzigingen als gevolg van de binnengekomen zienswijzen stellen we ook een aantal ambtelijke wijzigingen voor. Deze hebben vooral betrekking op de plantoelichting. Reden voor deze wijzigingen is het fine tunen van de toelichting (motivering) van het te nemen vaststellingsbesluit. Ambtelijke wijzigingen van de regels en planverbeelding beperken zich tot het hoogst noodzakelijke zoals nadere inzichten en omissies. De geel gemarkeerde teksten in het bijgevoegde bestemmingsplan zijn de wijzigingen zoals deze ten opzichte van het ontwerp worden voorgesteld. Een overzicht van de wijzigingen vindt u in de Staat van Wijzigingen.

Visiedocument

Gedurende het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure bleek dat in het vastgestelde visiedocument een aantal zaken moest worden aangepast omdat deze bij nader inzien niet uitvoerbaar bleken. Dit werd naar voren gebracht in een zienswijze. Zo waren er bijvoorbeeld aannames gedaan over eigendomssituatie die niet bleken te kloppen. In hoofdlijnen komt het er op neer dat het gebruik van de strekdam in het westen van het plangebied niet bij de ontwikkeling betrokken kan worden omdat de gronden niet in eigendom van ontwikkelaar/gemeente zijn. Na meermalen overleg te hebben gevoerd blijkt de eigenaar van de strekdam niet in te gaan op het voorstel van de gemeente om de strekdam te kopen. Voorgesteld wordt de strekdam nu buiten het bestemmingsplan te houden.

Samen met de initiatiefnemer is vervolgens overwogen welke wijzigingen en alternatieven konden worden doorgevoerd in de planuitwerking. De belangrijke uitgangspunten: behoud cultuurhistorische waarden door ontwikkeling en openbare plek aan de Westeinderplassen zijn hierbij onverminderd in stand gebleven. De meest in het oog springende wijzigingen zijn:

- Er is voor gekozen de stedenbouwkundige opzet zodanig te wijzigen dat de strekdam op de Herenweg 66a geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied, het bestemmingsplan is hierop aangepast.
- Een rondgaand wandelpad kan door bovenstaande wijziging niet mogelijk worden gemaakt.
- Het op bovenstaande locatie bedachte kunstzinnige element en de openbare oever wordt nu mogelijk gemaakt op een nieuwe (vis)steiger aan de overkant.
- De bouwvlakken op de bouwkvavels zijn iets opgerekt zodat flexibeler kan worden gebouwd. Voor de zekerheid wordt benadrukt dat het gezamenlijke maximale bouwvolume per perceel ongewijzigd is gebleven.
- Het water is iets anders vormgegeven; de kom op perceel 17 is komen te vervallen en hiervoor in de plaats is het water ten zuiden van perceel 16 vergroot. De waterbalans eindigt ruim in de plus.

Beeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is hierop 1 zienswijze ingediend. Wij stellen voor ook het beeldkwaliteitsplan op details gewijzigd te laten vaststellen naar aanleiding van de zienswijze en op advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De bijgevoegde beantwoording op de zienswijze beschrijft op welke onderdelen het beeldkwaliteitsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

Gedurende de vaststellingsprocedure is, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, twijfel ontstaan over de technische uitvoerbaarheid van de plannen. Om de aanwezige archeologische en waterstaatkundige waarden te beschermen was niet duidelijk welke maatregelen er in de bouwrijpfase genomen moesten worden en was onvoldoende zeker of deze maatregelen wel afdoende waren. Hierbij heeft de onduidelijkheid over verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen Rijnland en Waternet tot vertraging geleid. Zij waren zeer terughoudend in het formaliseren van hun adviezen.

Het afgelopen jaar heeft de ontwikkelaar nadere onderzoeken laten uitvoeren. Zo is het onderzoek naar de archeologische waarden voorgezet met een proefsleuvenonderzoek. Bij het veldonderzoek zijn 571 vondsten verzameld. De vondsten worden door specialisten onderzocht en uitgewerkt in een rapportage. Het kost te veel tijd om deze resultaten af te wachten. Ten aanzien van de voorlopige bevindingen hoeven geen wijzingen in het bestemmingsplan te worden voorgesteld. Het strikte regime blijft in stand. De definitieve resultaten van het proefsleuvenonderzoek zullen in het proces van de omgevingsvergunning worden overlegd en getoetst. De daaruit volgende aanbevelingen en voorwaarden zullen aan de omgevingsvergunning gekoppeld worden.

De civieltechnische aspecten van het plan hebben gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het staat vast dat het gebied moet worden opgehoogd en dat nieuw water wordt gegraven. De ophoging en de zettingen met eventuele drainage kunnen gevolgen hebben voor de grondwaterstand ter plaatse van het rijksmonument en de waterkerende werking van de Herenweg. De ontwikkelaar heeft een geotechnisch/hydrologisch- en waterkeringsonderzoek laten doen. De onderzoeken zijn in nauw overleg met Waternet en Rijnland opgesteld. De onderzoeken geven geen aanleiding te veronderstellen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. De nieuwe inzichten zijn verwerkt in de waterparagraaf van de plantoelichting. Deze is akkoord bevonden door de waterbeheerder.

De verantwoordelijkheid voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan ligt bij de ontwikkelende partij.

Financiën

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk waarvoor kostenverhaal verplicht is. Met de ontwikkelaar is in oktober 2012 een anterieure overeenkomst afgesloten. Omdat aldus het kostenverhaal verzekerd is, kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Om er zeker van te zijn dat de ontwikkelaar aan de financiële verplichtingen kan voldoen is een bankgarantie afgegeven. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Door gewijzigde inzichten in de grondposities zal aanvullend bij de anterieure overeenkomst een allonge moeten worden gesloten. Dit staat niet in de weg dat nu tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn op de hoogte gesteld van het voorliggende raadsvoorstel. Zij hebben het recht in te spreken bij de behandeling in het Ronde Tafel Gesprek of de oordeelsvormende raad. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In beginsel staat beroep slechts open voor diegenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend. Tegen de gewijzigde onderdelen (regels en verbeelding) kan een ieder beroep indienen. Kennisgeving van het besluit vindt plaats door een publicatie in de Nieuwe Meerbode, de Staatscourant en langs elektronische weg. In de kennisgeving wordt de start van de beroepstermijn aangegeven.

Procedure

De planning is gericht op vaststelling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 19 februari. Na kennisgeving van het raadsbesluit zal de beroepstermijn starten.

Duurzaamheidsaspecten

Zowel de omgevingswetgeving als het ruimtelijke beleid heeft aspecten van duurzaamheid (vooral planet & people) hoog in het vaandel staan. Gemeenten zijn verplicht hier in hun

bestemmingsplannen uitvoering aan te geven. Enerzijds gebeurt dit door middel van een verantwoording van verschillende duurzaamheidgerelateerde thema's in de plantoelichting, zoals een water-, geluid-, of bodemparagraaf of de verantwoordingsparagraaf externe veiligheid. Hierin wordt onderbouwd dat de in het plan gemaakte keuzes bijdragen aan een verbetering van de fysieke leefomgeving van haar inwoners. Het bestemmingsplan stelt regels om bepaalde waarden (archeologie, ecologie, cultuurhistorie, natuur en landschap) te beschermen voor de toekomstige generaties. Daarnaast streeft de gemeente Aalsmeer naar een flexibele planregeling waardoor de gebruikers, binnen het maatschappelijk aanvaardbare, kunnen bewegen. Het doel is het bestemmingsplan de gerechtelijke toets te laten doorstaan waardoor de levensduur van 10 jaar optimaal benut kan worden.

Bijlagen

- Kopieën van de ingediende zienswijzen;
- Nota van Beantwoording en Staat van Wijzigingen
- Exemplaar van het vast te stellen bestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen';
- Beantwoording zienswijzen op beeldkwaliteit;
- Exemplaar van het vast te stellen Beeldkwaliteitsplan 'Nieuw-Calslagen'

De secretaris,

De voorzitter,

mr. F.L. Romkema

J. Vonk-Vedder

BEHANDELING BERAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling beraad

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. instemmen met de weergave en de beantwoording van de ingediende zienswijzen conform de Nota van Beantwoording en met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de Staat van Wijzigingen;
 2. afzien van het vaststellen van een exploitatieplan;
 3. het bestemmingsplan 'Nieuw-Calslagen', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0358.BPNIEUWCALSLAGEN-VG01 gewijzigd vast te stellen;
-

4. met inachtneming van de beantwoording van de ingediende zienswijze het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw-Calslagen' vast te stellen als onlosmakelijk onderdeel van de Welstandsnota Aalsmeer 2013.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van .

De griffier,

De voorzitter,

drs. E. Vergne

J. Vonk -Vedder



Beeldkwaliteitsplan Nieuw Calslagen

Gemeente Aalsmeer februari 2015

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
Nieuw Calslagen	3
Cultuurhistorie	4
Beeldkwaliteitsplan	4
2. Masterplan Herenweg	5
Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan	5
3. Ruimtelijke hoofdopzet Nieuw Calslagen	7
4. Thema's uitwerking	9
<i>Bebouwing</i>	9
- Hoofdgebouwen	9
- Bijgebouwen	13
- Dakkapellen	14
<i>Buitenruimte</i>	16
- Inrichtingsplan, materialisering	17
- Inrichtingsplan, verlichting	18
- Inrichtingsplan, bomen en hagen	19
<i>Kunst</i>	20
- Kunstwerk aan het water	20
- Kunstwerk bij de Herenweg	22
- Kunstwerk bij begraafplaats Calslagen	23
Colofon	24

1. Inleiding

Langs de Herenweg, ter hoogte van nummer 64, in Kudelstaart is een gebied gelegen waarop, naast een woning, meerdere vervallen kassen staan. Op deze percelen zullen in de toekomst 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. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Om ook de gewenste architectonische uitstraling te waarborgen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan dient, na vaststelling door de raad, als toetsingskader voor het beoordelen van bouwaanvragen op welstandsaspecten en geeft bovendien richtlijnen voor de inrichting van de openbare buitenruimte.

Nieuw Calslagen

Nieuw Calslagen wordt gerealiseerd op de locatie waar twee eeuwen geleden de "Ambachtsheerlijkheid Kalslagen" lag. De historie van het veenontginningsdorpje Kalslagen herleeft in "Nieuw Calslagen". Het wonen is gesitueerd rondom de restanten van de kerk van Kalslagen, nu een lommerrijke plek. Ook de voormalige Breggevaart zal weer herkenbaar gemaakt worden in het plangebied. De woningen liggen allemaal aan het water, met een directe verbinding naar de Westeinderplassen.



Het plan is voor het grootste deel een ontwikkelingsplan, gericht op het mogelijk maken van Nieuw Calslagen. Daarnaast bevat het een conserverend gedeelte. De voormalige kerk Calslagen, waarvan alleen de contouren van de fundering nog zichtbaar zijn, ligt binnen het plangebied en is sinds 1973 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 waarmogelijk versterkt.

Cultuurhistorie

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. De ontwikkeling van Nieuw Calslagen is gericht op het zichtbaar maken van de cultuurhistorische waarden in dit gebied. 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 kunstobjecten in dit gebied zal bijdragen om de geschiedenis van Calslagen te doen herleven.

Beeldkwaliteitsplan

In het "Inrichtingsplan Nieuw Calslagen Kudelstaart" en het "Visiedocument Nieuw Calslagen" is reeds een groot aantal beeldkwaliteitsregels en voorschriften vastgelegd. Doordat deze over verschillende documenten en hoofdstukken zijn verspreid is de behoefte ontstaan om de regels en voorschriften in een eenduidig document te verzamelen en ter visie te leggen. Hierdoor ontstaat immers een eenduidig kwaliteitskader voor de planontwikkeling en Welstandstoetsing. In dit BKP is dan ook geen sprake van nieuwe uitgangspunten en voornemens, slechts van een geïllustreerd en geharmoniseerd resumé van reeds eerder door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Calslagen zal dit BKP in procedure worden gebracht.

2. Masterplan Herenweg

Op 8 december 2011 is het "Masterplan Herenweg" vastgesteld door de gemeenteraad. Het Masterplan Herenweg is een landschappelijke visie op de (omgeving van) de Herenweg met de volgende doelen:

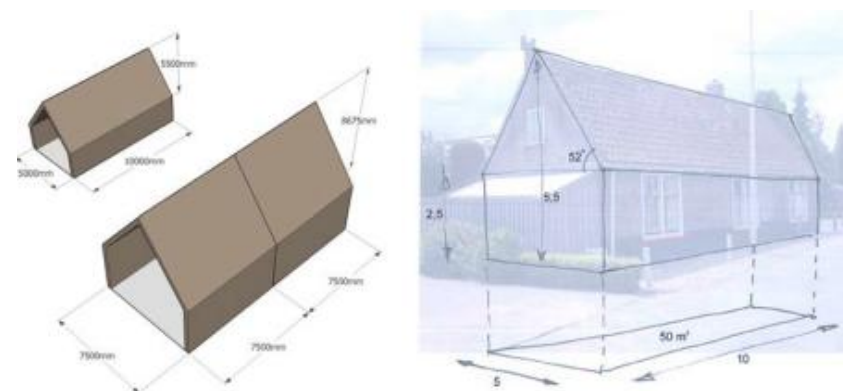
- een ruimtelijke onderbouwing voor het toevoegen van individuele woningen in het bestaande lint met behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteiten van de Herenweg;
- een onderlegger voor het verkrijgen van toestemming bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu voor het toevoegen van woningen in zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit;
- een stedenbouwkundig toetsingskader voor nieuwbouwinitiatieven aan de Herenweg, inclusief Nieuw Calslagen;
- richting geven aan de ontwikkeling van groen, water en recreatie in de (omgeving) van de Herenweg inclusief een landschappelijk verantwoorde inpassing van het grond- en baggerdepot.

In het Masterplan zijn stedenbouwkundige/architectonische randvoorwaarden geformuleerd als basisprincipe voor toekomstige nieuwbouw langs de Herenweg. Dit geldt voor zowel de losse bouwinitiatieven als voor woningen binnen het project Nieuw Calslagen. Het doel van een dergelijk toetsingskader is het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving aan de Herenweg in zijn geheel.

Uitgangspunten Beeldkwaliteitplan

Nieuw Calslagen valt binnen het Masterplan onder Categorie 3: woonbebouwing rondom het begraafplaatsje op basis van de Belvédèregedachte, in totaal maximaal 18 woningen. De volgende uitgangspunten zijn hiertoe in het Masterplan opgenomen:

- Bouwmassa (waaronder goot- en bouwhoogte) geïnspireerd op het gemeentelijk monument, Herenweg 83;



archetype arbeiderswoning als basis voor bebouwing Nieuw Calslagen

- Vrijstaande woningen op erven;
- Verspringingen in de rooilijn, geen gesloten straatwanden;
- Bebouwing in de lengterichting van de kavel;
- Zadeldaken, geen platte- of lessenaardaken;
- Lage bouwhoogte, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 6 meter;
- Hoge bouwhoogte, goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal 8 meter;
- Bijgebouwen, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 6 meter;
- Gebruik van duurzame materialen, geen kunststof;
- Gebruik van bouwmaterialen die refereren aan agrarische- en tuinbouwfuncties;
- Refereren aan structuur, techniek en ritmiek van kassenbouw;
- Variatie in bouwhoogtes en volumes;
- Differentiatie in typen;
- Parkeren op eigen erf, uit het zicht;
- Geen gebouwde erfscheidingen langs de Herenweg;
- Architectonische uitwerking op basis van de Belvédèregedachte.

Openbare ruimte

Bij het opstellen van randvoorwaarden voor de openbare ruimte kan onderscheid worden gemaakt tussen de Herenweg in het algemeen en specifiek de stedenbouwkundige eenheid die Nieuw Calslagen zal gaan vormen. Voor beide staan de landschappelijke inpassing voorop. Bij de inrichting van Nieuw Calslagen is ook inpassing van het cultuurhistorisch erfgoed een bijzonder aandachtspunt.

De inrichting van de publieke openbare ruimte van Nieuw Calslagen dient naadloos aan te sluiten op die van de Herenweg. De profielen zijn eenvoudig van opzet en krijgen een uitvoering van gebakken klinkers. Er dienen twee parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig te zijn. Voor het bezoekersparkeren in de openbare ruimte worden minimaal 6 parkeerplaatsen toegevoegd op informele wijze vormgegeven, zoveel mogelijk uit het directe zicht vanaf de Herenweg. De waterranden dienen door het hele plan heen uniform te worden uitgevoerd met een natuurvriendelijke oever in combinatie met een houten beschoeiing. Ook de mogelijke passantensteiger kan worden uitgevoerd in hout.

Alle overgangen openbaar- privé maken ook bij Nieuw Calslagen deel uit van het landschap en het ecologische perspectief van het Herenweg. Alle erfscheidingen worden daarom uitgevoerd in levend groen materiaal in de vorm van groene hagen met een maximale hoogte van 1,50 meter.

Het straatmeubilair dient terughoudend en vanzelfsprekend te zijn en te bestaan uit een familie van elementen. Het dient duurzaam te zijn en een neutrale kleur te hebben.

3. Ruimtelijke hoofdopzet Nieuw Calslagen

Functies

Het nieuwe woongebied bestaat uit 18 woningen. De woningen zijn vrijstaand en mogen behalve voor het wonen tevens voor aan huis gebonden beroepen of activiteiten 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 van en westen van de voormalige kerk en een in het uiterste westen van het plangebied.

De woningen zullen allemaal direct aan deze nieuwe ontsluitingswegen komen te liggen. Uitzondering daarop is de woning in het uiterste oosten van het plangebied, deze zal direct aan de Herenweg komen te liggen.

Vorm

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

De woningen zijn qua vorm en afmetingen gebaseerd op de woning aan de overkant van de Herenweg, op nummer 83 (gemeentelijk monument). De woningen zullen daarom vanaf de bovenkant van de begane grond een kap krijgen.

Massa

De woningen zullen allemaal vrijstaand zijn en een hoogte van maximaal 9 meter hebben. Hierdoor heeft de bebouwing een kleinschalig karakter en blijft er ruimte tussen de bebouwing onderling. De massa is geïnspireerd op de woning Herenweg 83, bestaande uit een bouwlaag met een kap.

Architectuur

De woningen hebben een moderne uitstraling en zijn opgebouwd uit standaard bouwvolumes. De grote diversiteit in dakkleuren en gevelindeling dragen bij aan de gewenste differentiatie.

Parkeren

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

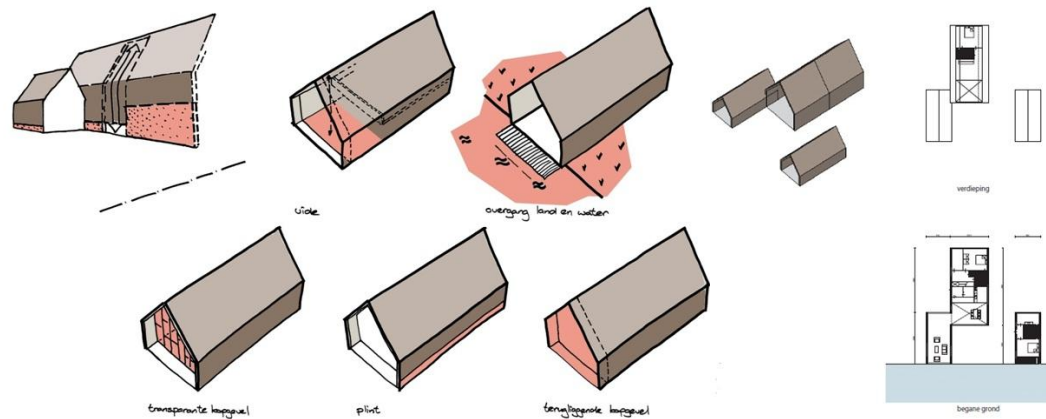


4. Thema's uitwerking

Bebouwing

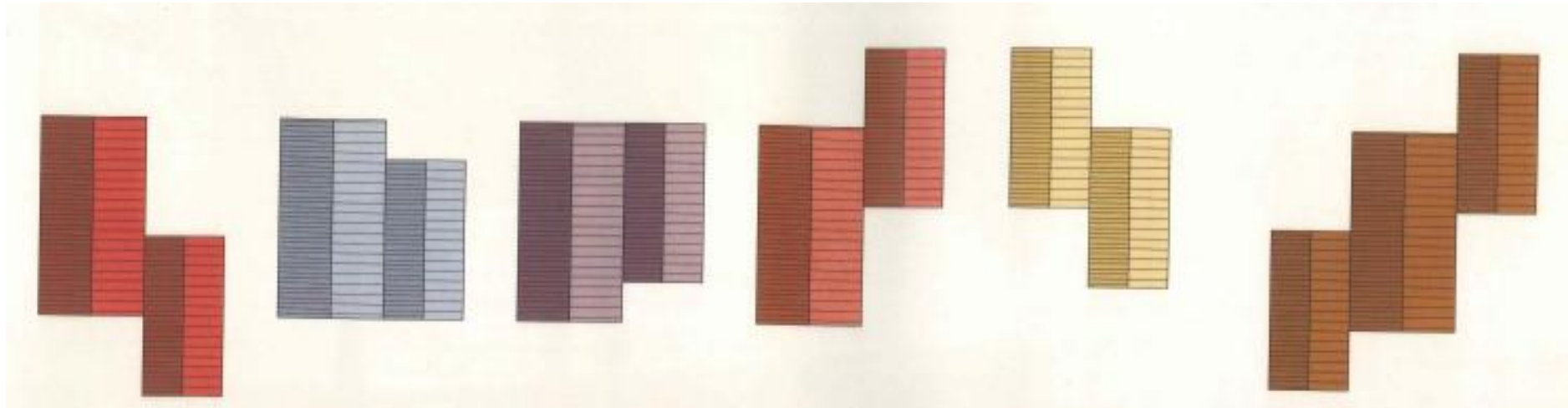
- Hoofdgebouwen

In Nieuw Calslagen worden woningen gebouwd waarin in de architectuur wordt verwezen naar het oorspronkelijke lintdorp, met als uitgangspunt de korrel van het oudste huisje, Herenweg 83. Met deze korrel als uitgangspunt wordt een grote diversiteit aan woningen geboden en zijn uiteenlopende variaties mogelijk in woningtype en opbouw.



Figuur 5. De korrel van het oudste huisje van Kudelstaart

De ruimtelijke kwaliteit van het plan komt terug doordat per perceel een maximaal bouwvlak is gedefinieerd waarbinnen een maximaal te bebouwen percentage van de kavelgrootte geldt van 40%. Het grootste volume beslaat hierbinnen een oppervlak van 25% en het kleinste volume een percentage van 15 %.



Type A

Type B

Type C

Type D

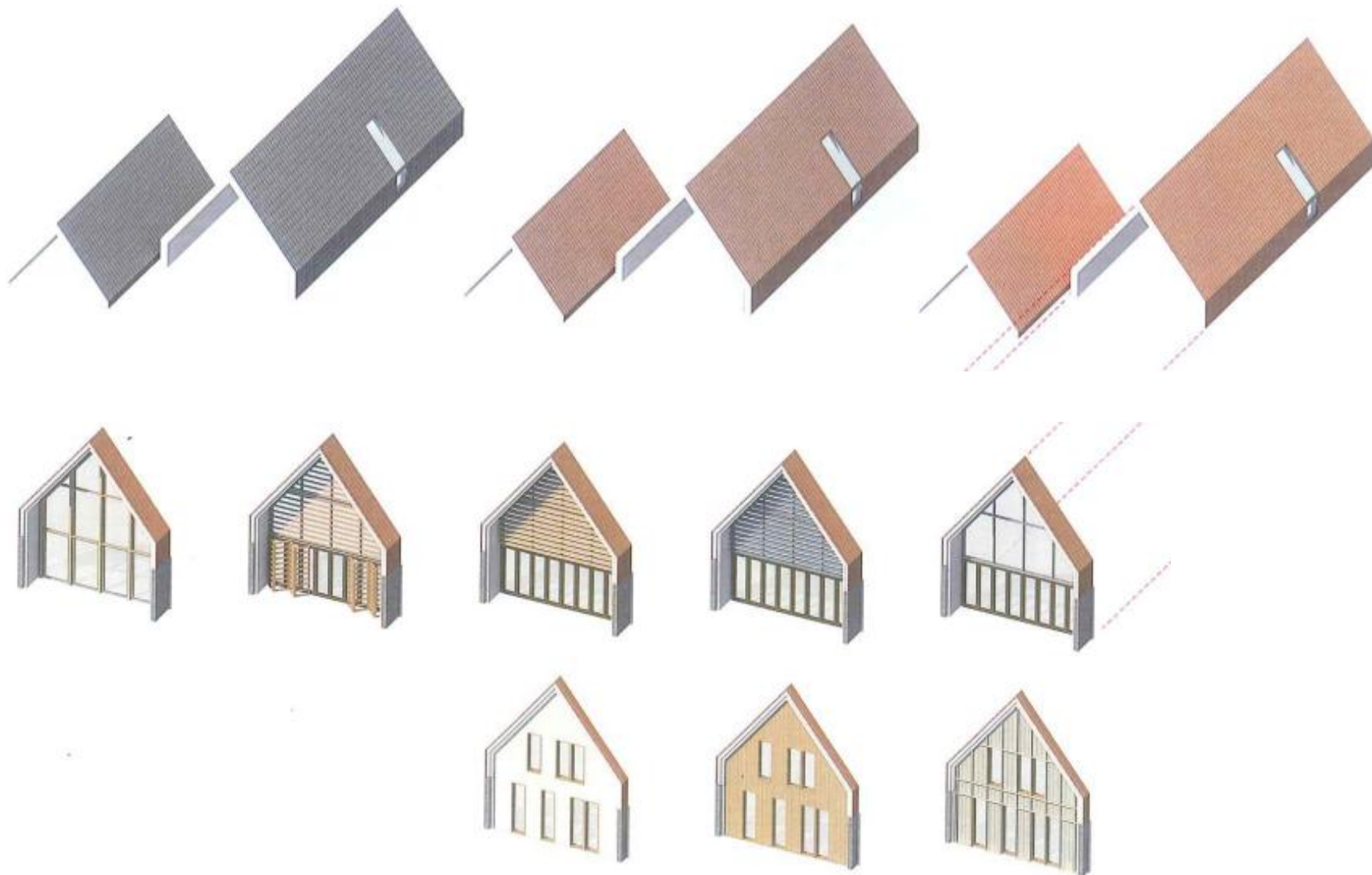
Type E
Twee woningen geschakeld

Type F
twee onder een kap

Het spel dat ontstaat door schakeling van een klein en een groot woonvolume maakt verschillende indelingen mogelijk. Per kavel is een aantal varianten mogelijk, afhankelijk van de vorm van de kavel. De daken van de woningen bestaan uit moderne dakpannen. Door een variatie in dakpankleuren ontstaat een gedifferentieerd beeld binnen de wijk.

Beeldkwaliteit kenmerken voor de daken zijn:

- De nokrichting van de kappen staat haaks op de voorgevel;
- De kap begint op de eerste verdieping en versterkt op deze manier de horizontale geleding;
- Het materiaalgebruik is traditioneel, eenheid in materiaal;
- Diversiteit in dakpankleuren, variatie in kleur.



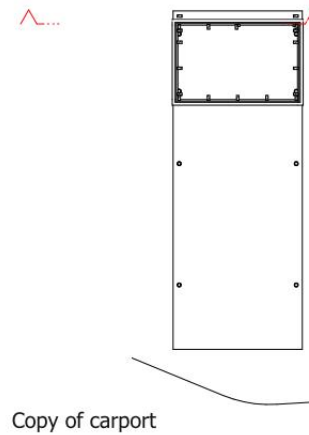
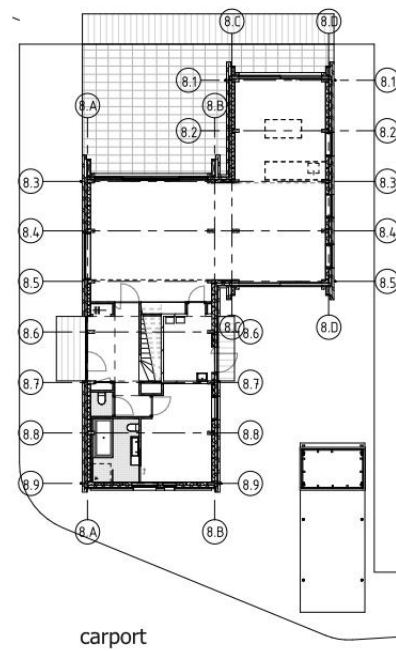
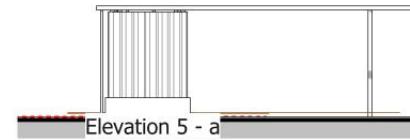
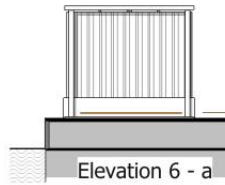
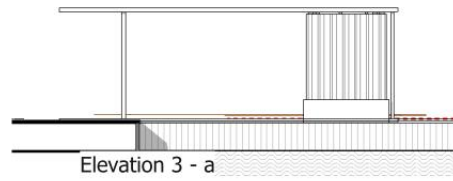
Een hoogwaardige baksteen, moderne dakpannen en duurzame houtsoorten bepalen het beeld. De koper wordt een keuze voorgelegd aan materialen die iedere woning uniek maken. Er is ook gedacht aan de samenhang van het materiaalgebruik over het gehele plan. Per kavel is een aantal materiaal- en kleurcombinaties beschikbaar.

Beeldkwaliteit kenmerken voor de gevels zijn:

- De gevel ligt duidelijk terug ten opzichte van het dakvlak;
- Er is een duidelijke relatie met de onderbouw van de woning en de bovenbouw;
- Diversiteit in gevelinrichting binnen de door de architect aangegeven varianten;
- Het materiaalgebruik is traditioneel, eenheid in materiaal.

Bijgebouwen

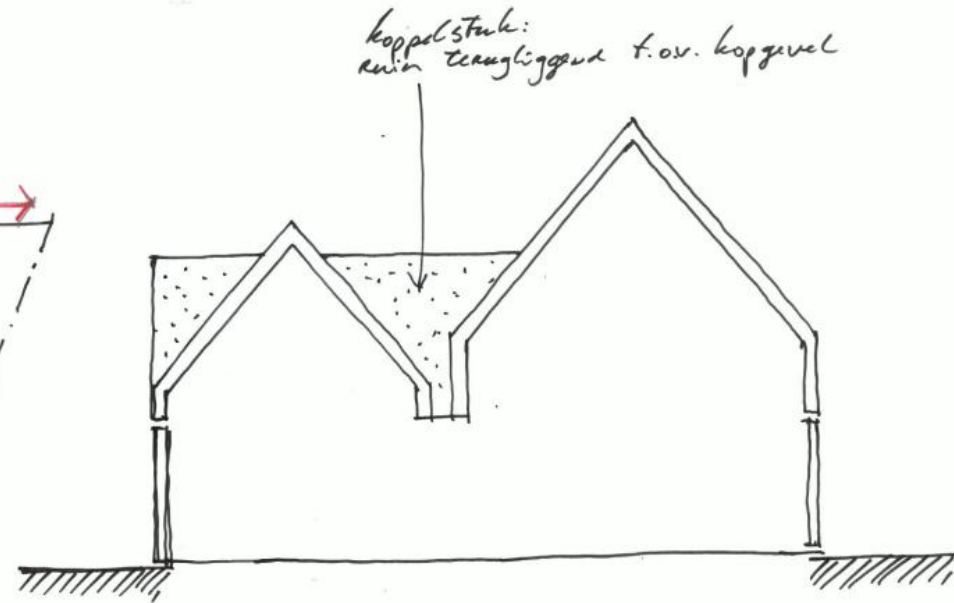
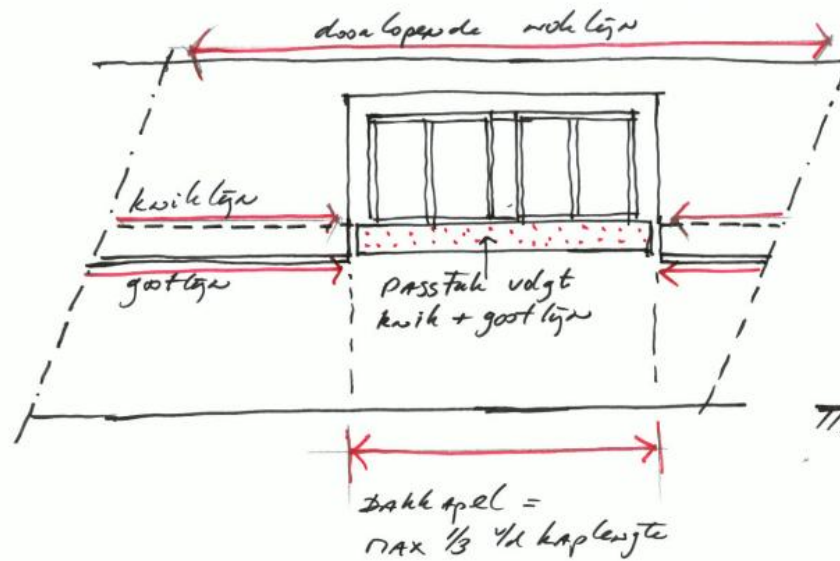
Beeldkwaliteit kenmerken voor bijgebouwen zijn:



Dakkapellen

Beeldkwaliteit kenmerken voor dakkapellen zijn:

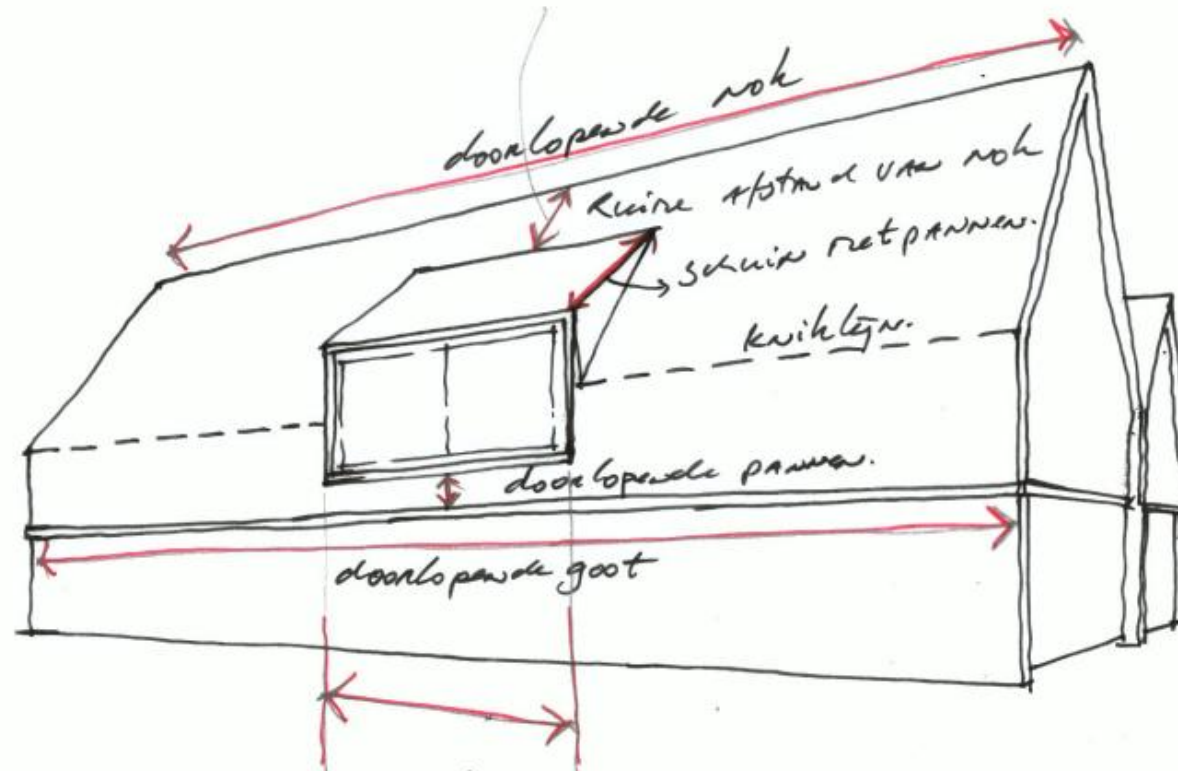
*Optie dakkapel + koppelstuk
Uitstekend woningen W1*



Optie Dakkapel

Woningen W1, W2 + W3

Uitsluitend groot volume.



Dakkapel =
MAX. $\frac{1}{3}$ kaplengte

Buitenruimte

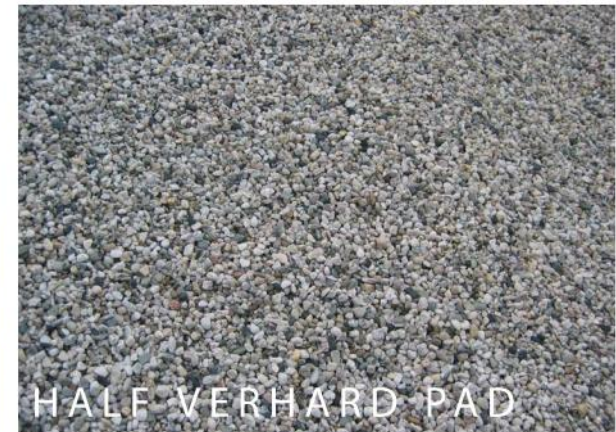
Inrichtingsplan



LEGENDA INRICHTINGSPLAN

- bestemmingsplangrens
- - - kavelgrenzen
- grens exploitatiegebied
- doorzicht / uitzichtmoment
- * bijzondere plek in de opbare ruimte (nog te bepalen)
- bestaande bebouwing
- openbaar groen
- water
- mandelig water
- dijk
- dijkdoorbreking
- hagen privé
- hagen v.v.e.
- bomen (indicatief, exacte positie na inmeting)
- natuur (volgens bestemmingsplan) te handhaven
- gebakken klinker keperverband
- paden halfverhard
- grasbetonstenen
- aanlegsteiger hout of kunststof met houtmotief (n.t.b.) met golfbreker
- beschoeiing
- beschoeiing & gebiedseigen beplanting
- stortstenen
- P parkeren openbare ruimte
- brug
- entree plangebied
- opstelplaats containers GFT en restafval
- straatverlichting hoog (indicatief)
- straatverlichting vloerpot (indicatief)
- suggestief plateau in wegdek
- annotatie profiel

Inrichtingsplan, materialisering



Inrichtingsplan, verlichting

Nieuw Calslagen wordt voorzien van een eigen type verlichtingsmasten. Bij de keuze van de lichtmasten zal de LIOR worden gevolgd. Dit benadrukt het karakter van een afzonderlijk woongebied. Er worden twee typen verlichtingsarmaturen voorgesteld:

1. Hoge masten, daar waar het autoverkeer is toegestaan;
2. Specifieke verlichting bij het Rijksmonument.

Bij de halfverharde voetpaden wordt geen verlichting gebruikt zodat het zicht op de Westeinderplassen in een avond situatie zo min mogelijk wordt belemmerd.

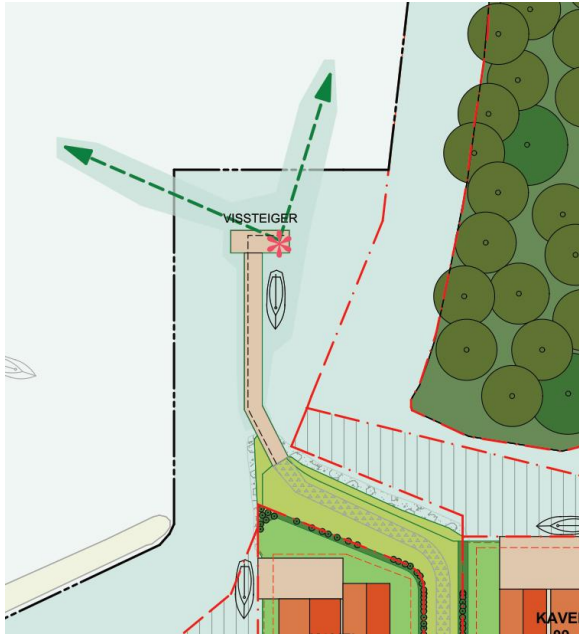


Inrichtingsplan, bomen en hagen



Kunst

Kunstwerk aan het water



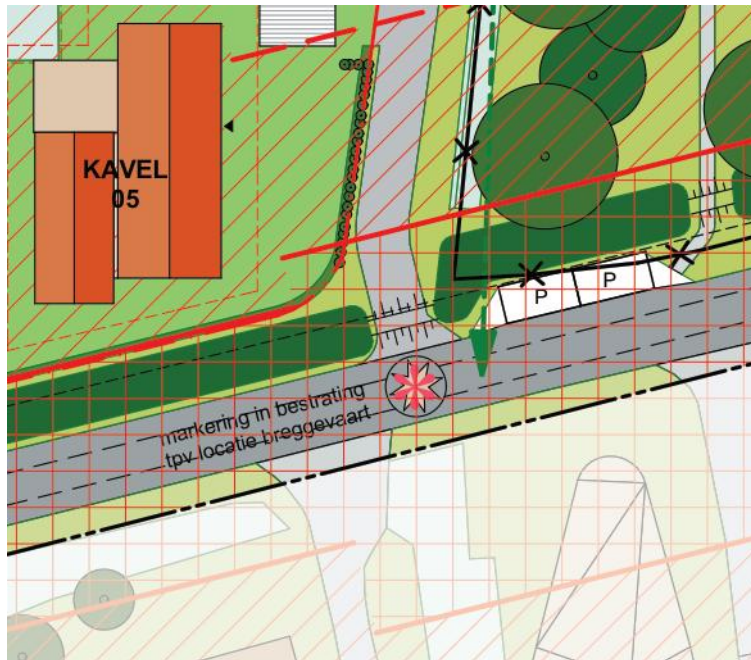
Het publiek toegankelijke uitzichtspunt vraagt om een zitobject van waar op het weidse landschap van de Westeinderplassen kan worden uitgekeken. Het object vormt daarmee een "rustpunt" binnen een recreatief wandel- en fietsroutenetwerk.

Randvoorwaarden

- de richting van het object is overwegend horizontaal;
- het object legt een fysieke relatie tussen land en water;
- het object geeft de mogelijkheid om te zitten met uitzicht over het water;
- het object biedt beschutting tegen wind en regen;
- er wordt gebruik gemaakt van duurzame middelen en materialen;
- het object is vandalisme proof.



Kunstwerk bij de Herenweg

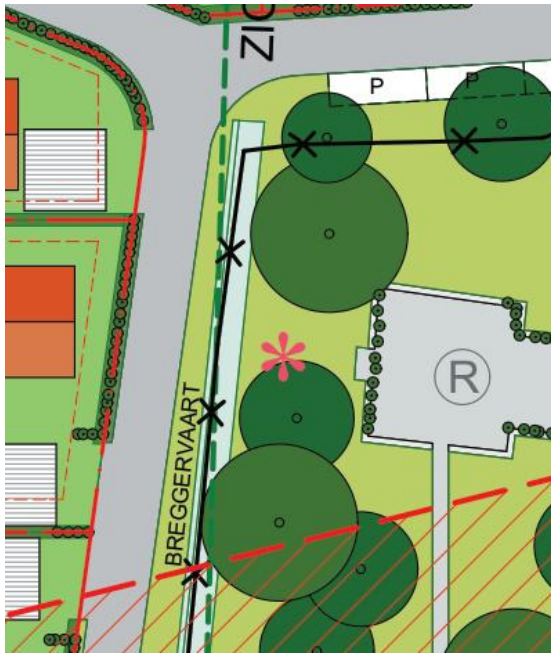


De kruising tussen Breggevaart en Herenweg is ten tijde van de Heerlijkheid Calslagen gemarkeerd geweest door een brug. De Herenweg is cultuurhistorisch vooral bijzonder omdat het een belangrijke verbinding tussen Leiden en Amsterdam is geweest. Door in het wegdek een afwijkend materiaal op te nemen ter plaatse van de kruising dat refereert naar de houten balken op een brug, is het moment hoorbaar en voelbaar bij het passeren. Te denken valt aan het plaatsen van houten, of betonnen stroken/profilering in het wegdek. Daarnaast kan extra informatie in het wegdek worden verwerkt in de vorm van tekst of print.

Randvoorwaarden

- Cultuurhistorisch gegeven van de route van Leiden naar Amsterdam;
- De ingreep doet iets met de kruising van twee richtingen van weg en water;
- De ingreep maakt zowel overdag als 's avonds van deze plek een bijzonder moment.

Kunstwerk bij begraafplaats Calslagen



Feitelijk vormt deze plek het hart van dit gebied en door de aanwezigheid van het Rijksmonument een tastbare herinnering aan het verleden. De ruimtelijke uitstraling van deze plek is van invloed het gehele gebied. Elementen als de terp, beplanting, verharding en de inrichting van de ruimte zullen nader moeten worden vormgegeven. Het ruimtelijk element bij het Rijksmonument geeft uitdrukking aan de historische gelaagdheid van de plek. Het gaat hierbij niet alleen om de kerk zelf, maar ook het omliggende terrein. Het volume van de oude kerktoren vormt een aanleiding voor de contouren van het object. Er wordt in de vormgeving van het object uitdrukking gegeven aan het voormalige kassenlandschap en “tuindersleven” (materiaal en gebruik). Daarnaast vormt het object een belangrijk oriëntatiepunt in verschillende toeristische netwerken (wandelen, fietsen en vaart). Het object zal een nieuwe toegang tot het Rijksmonument geven, de oude (historische) benadering van de plek wordt daarmee hersteld. Toepassing van augmented reality kan een toegevoegde waarde betekenen voor de informatieve waarde van het Rijksmonument en de directe omgeving.

Randvoorwaarden

- de richting van het object is verticaal;
- het object maakt een nieuwe toegang tot het monument;
- het object is ook 's avonds herkenbaar;
- het object reageert op meerdere cultuurhistorische lagen;
- het object wordt uit duurzame materialen opgebouwd.



Colofon

Opgesteld door: afdeling ROV, gemeente Amstelveen
Postbus 4
1180 BA Amstelveen

Datum: februari 2015

Status: Vastgesteld

Aan de impressies kunnen geen rechten ontleend worden.

Nieuw Calslagen

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Groen	8
Artikel 4 Natuur	9
Artikel 5 Verkeer - Verblijf	11
Artikel 6 Water	12
Artikel 7 Wonen - 1	13
Artikel 8 Wonen - 2	15
Artikel 9 Wonen - 3	17
Artikel 10 Waarde - Archeologie - 1	19
Artikel 11 Waarde - Archeologie - 2	21
Artikel 12 Waterstaat - Waterkering	23
Artikel 13 Waterstaat - Waterberging	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 14 Antidubbeltelregel	25
Artikel 15 Algemene bouwregels	26
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 18 Overgangsrecht	29
Artikel 19 Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Nieuw Calslagen" van de gemeente Aalsmeer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.BPNIEUWCALSLAGEN-VG01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aan-huis-gebonden bedrijf:

het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde de uitoefening van een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet Milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan-huis-gebonden beroep:

het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening door (één van) de hoofdbewoners, dat door de beperkte omvang ervan in diens woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning c.q. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.21 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 gevoelige objecten:

woningen, scholen, gezondheidszorggebouwen, bedrijfsgebouwen, woonwagens en woonboten;

1.23 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.24 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.25 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling;

1.26 kunstobject:

een uiting van één der beeldende kunsten, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.27 luchthavenindelingbesluit (Lib):

Uitvoeringsbesluit op basis van de Wet luchtvaart waarin de ruimtelijke gevolgen van het gebruik van de luchthaven Schiphol zijn vastgelegd;

1.28 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken;

1.29 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.30 personenauto:

voertuig van de voertuigcategorie M met de voertuigclassificatie M1 niet zijnde een gehandicaptenvoertuig of een motorrijtuig met beperkte snelheid;

1.31 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.33 woning:

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding en daardoor is aan te merken als wooneenheid, niet zijnde een bijzondere woonvorm, dan wel voor de huisvesting van niet meer dan drie personen naast de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel (dakkapellen uitgezonderd);

2.4 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

3.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. de uitoefening van openbare spelactiviteiten;
- b. verblijfsvoorzieningen
- c. sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- d. bruggen, landhoofden, steigers en oevervoorzieningen;
- e. duikers en duikerbruggen;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. verhardingen;
- h. kunstobjecten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kunstobject';
- i. nutsvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gericht op het gebruik van de groenvoorzieningen, de waterhuishouding of op het tegengaan van geluidsbelasting op de gevels van woningen, zoals straatmeubilair, speelvoorzieningen, oevervoorzieningen, duikers en bruggen;
- k. (ondergrondse) inzamelpunten voor huishoudelijke afvalstoffen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kunstobject' de bouwhoogte niet meer bedragen dan 15 meter met een oppervlakte van maximaal 20 m².

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden.

4.1.2 Toegestaan gebruik

- a. sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- b. bossages, riet- en oeverlanden
- c. oeversvoorzieningen;
- d. duikers;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gericht op het instandhouding van de natuur en de waterhuishouding;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein of recreatieterrein.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, af- en vergraven, egaliseren, diepploegen van gronden;
- b. het kappen van bomen en/of houtgewas;
- c. het op - of aanbrengen van verhardingen;
- d. het aanbrengen van drainage;
- e. het opbrengen van grond en/of baggerspecie,

4.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onomkeerbare effecten optreden die afbreuk doen aan de oorspronkelijke bodemopbouw, natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wegverkeer en bijbehorende voorzieningen.

5.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. woonstraten en pleinen;
- b. bruggen en overkluizingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. voet- en rijwielpaden;
- f. groenvoorzieningen, bermen en watergangen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. fietsenstallingen en straatmeubilair;
- i. de uitoefening van openbare spelactiviteiten;
- j. (ondergrondse) inzamelpunten voor huishoudelijke afvalstoffen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding en bijbehorende voorzieningen.

6.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. groenvoorzieningen langs de oevers, als overgang tussen land en water, zoals rietkragen;
- d. steigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (ste-1) en (ste-2);
- e. sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- f. landhoofden en oevervoorzieningen;
- g. bruggen ten behoeve van verkeer en/of langzaam verkeer uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (br).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. Binnen de aanduiding (ste-2) mag de breedte van een steiger niet meer bedragen dan 2 meter en de oppervlakte niet meer zijn dan 100 m².

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met bijbehorende voorzieningen.

7.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen en verhardingen;
- g. groenvoorzieningen, in de vorm van plantsoenen, park en solitaire beplanting;
- h. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen;
- i. steigers en vlonders;
- j. aan de bestemming ondergeschikte fiets- en voetpaden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. **per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;**
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer beslaan dan 350 m²;
- d. hoofdgebouwen dienen voor minimaal eenderde van de oppervlakte te bestaan uit een gebouw met een goothoogte van ten minste 4 meter en ten hoogste 4,5 meter en een bouwhoogte van ten minste 8 meter en ten hoogste 10 meter;
- e. hoofdgebouwen dienen voor minimaal eenderde van de oppervlakte te bestaan uit een gebouw met goothoogte van ten minste 3 meter en ten hoogste 4 meter en een bouwhoogte van ten minste 6 meter en ten hoogste 8 meter;
- f. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden bedragen;
- h. de nokrichting van hoofdgebouwen dient parallel aan de lijn noord-zuid te zijn.
- i. dakuitbouwen zijn toegestaan over een breedte van ten hoogste 1/3 van het dakvlak van de hoogste dakkap en van de laagste dakkap voorzover dit dakvlak grenst aan de hoogste dakkap;
- j. ter plaatse van dakuitbouwen mag de goothoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

7.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 16 m² per bouwperceel;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte van bebouwing van een carport, overkapping en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 60 m² per bouwperceel;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;

- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergronds bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter onder peil;
- c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager vooraf advies te hebben ontvangen van de waterbeheerder.

7.3 Specifieke gebruiksregels

1. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en -bedrijven in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het bruto vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf niet groter is dan 30% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen;
 - c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
 - e. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
 - f. er geen vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer;
 - g. er geen horeca-activiteiten of detailhandel plaatsvinden;
 - h. het gebruik als prostitutiebedrijf of seksinrichting niet is toegestaan.
2. Ten aanzien van het parkeren dient voor vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen op het bij de woning behorende bouwperceel een dusdanige ruimte gereserveerd te worden dat per woning **minimaal** twee personenauto's geheel binnen het bouwperceel kunnen worden geparkeerd.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met bijbehorende voorzieningen.

8.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen en één botenhuis;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- d. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen en verhardingen;
- g. groenvoorzieningen, in de vorm van plantsoenen, park en solitaire beplanting;
- h. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen;
- i. steigers en vlonders;
- j. aan de bestemming ondergeschikte fiets- en voetpaden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. indien het hoofdgebouw wordt gebouwd in de vorm van een botenhuis vermindert het 'maximum aantal wooneenheden' met 1.
- d. op percelen kleiner dan of gelijk aan 550 m² mag de oppervlakte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan 170 m² en niet meer dan 40% van het bouwperceel beslaan;
- e. op percelen groter dan 550 m² mag de oppervlakte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan 220 m²;
- f. hoofdgebouwen dienen voor minimaal eenderde van de oppervlakte te bestaan uit een gebouw met een goothoogte van ten minste 4 meter en ten hoogste 4,5 meter en een bouwhoogte van ten minste 8 meter en ten hoogste 9 meter;
- g. hoofdgebouwen dienen voor minimaal eenderde van de oppervlakte te bestaan uit een gebouw met goothoogte van ten minste 3 meter en ten hoogste 4 meter en een bouwhoogte van ten minste 6 meter en ten hoogste 7 meter;
- h. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
- i. de dakhelling mag niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden bedragen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting noord zuid' dient de nokrichting van gebouwen parallel aan de lijn noord-zuid te worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting oost west' dient de nokrichting van gebouwen parallel aan de lijn oost-west te worden gebouwd.
- l. dakuitbouwen zijn toegestaan over een breedte van ten hoogste 1/3 van het.
- m. dakvlak van de hoogste dakkap;
- n. ter plaatse van dakuitbouwen mag de goothoogte ten hoogste 5,5 meter bedragen.

8.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 8 m² per bouwperceel;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;

8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken in de vorm van carports en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte aan bebouwing van een carport, overkapping en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 30 m² per bouwperceel;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.2.4 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter onder peil;
- c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager vooraf advies te hebben ontvangen van de waterbeheerder.

8.2.5 *Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen de bouwvlakken aangeduid met [sba-hgiw] mag niet eerder worden afgegeven dan nadat is aangetoond dat voor deze hoofdgebouwen een binnenwaarde van maximaal 35 dB(A) gegarandeerd kan worden bij een maximaal optredend geluidsniveau zoals weergegeven is de bijlage 1 behorende bij deze regels.

8.3 **Specifieke gebruiksregels**

1. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en -bedrijven in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het bruto vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf niet groter is dan 30% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen;
 - c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
 - e. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
 - f. er geen vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer;
 - g. er geen horeca-activiteiten of detailhandel plaatsvinden;
 - h. het gebruik als prostitutiebedrijf of seksinrichting niet is toegestaan.
2. Ten aanzien van het parkeren dient voor vrijstaande op het bij de woning behorende bouwperceel een dusdanige ruimte gereserveerd te worden dat per woning **minimaal** twee personenauto's geheel binnen het bouwperceel kunnen worden geparkeerd.

Artikel 9 Wonen - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met bijbehorende voorzieningen.

9.1.2 Toegestaan gebruik

Onder de hiervoor genoemde bestemming is toegestaan:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen en verhardingen;
- g. groenvoorzieningen, in de vorm van plantsoenen, park en solitaire beplanting;
- h. water, in de vorm van vijvers, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, met inbegrip van bijbehorende oevers en beschoeiingen;
- i. steigers en vlonders;
- j. aan de bestemming ondergeschikte fiets- en voetpaden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak zijn maximaal 2 woningen toegestaan;
- c. indien binnen het bouwvlak 2 woningen worden opgericht, dan dienen deze woningen als aan-een-geschakelde woningen te worden opgericht;
- d. de oppervlakte van een vrijstaande woning mag niet meer beslaan dan 220 m²;
- e. het hoofdgebouw van een vrijstaande woning dient voor minimaal eenderde van de oppervlakte te bestaan uit een gebouw met een goothoogte van ten minste 4 meter en ten hoogste 4,5 meter en een bouwhoogte van ten minste 8 meter en ten hoogste 9 meter;
- f. het hoofdgebouw van een vrijstaande woning dient voor minimaal eenderde van de oppervlakte te bestaan uit een gebouw met goothoogte van ten minste 3 meter en ten hoogste 4 meter en een bouwhoogte van ten minste 6 meter en ten hoogste 7 meter;
- g. indien aan-een-geschakelde woningen worden opgericht mag de totale oppervlakte aan hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 240 m²;
- h. de goothoogte van een aan-een-geschakelde woning mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- i. de bouwhoogte van een aan-een-geschakelde woning mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- j. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
- k. de dakhelling mag niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden bedragen;
- l. de nokrichting van hoofdgebouwen dient parallel aan de lijn noord-zuid te worden gebouwd.
- m. dakuitbouwen zijn toegestaan over een breedte van ten hoogste 1/3 van het dakvlak van de hoogste dakkap;
- n. ter plaatse van dakuitbouwen moet de goothoogte ten hoogste 5,5 meter bedragen.

9.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 8 m² per bouwperceel;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken in de vorm van een carport en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de totale oppervlakte aan bebouwing van een carport, overkapping en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 30 m² per bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter onder peil;
- c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager vooraf advies te hebben ontvangen van de waterbeheerder.

9.3 Specifieke gebruiksregels

1. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en -bedrijven in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het bruto vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf niet groter is dan 30% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen;
 - c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
 - e. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
 - f. er geen vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden als bedoeld in de Wet milieubeheer;
 - g. er geen horeca-activiteiten of detailhandel plaatsvinden;
 - h. het gebruik als prostitutiebedrijf of seksinrichting niet is toegestaan.
2. Ten aanzien van het parkeren dient voor vrijstaande en aan-een geschakelde woningen op het bij de woning behorende bouwperceel een dusdanige ruimte gereserveerd te worden dat per woning minimaal twee personenauto's geheel binnen het bouwperceel kunnen worden geparkeerd.

Artikel 10 Waarde - Archeologie - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie - 1' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor de bescherming en de instandhouding van de archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bepaling 1

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 50m² of meer en;
- b. dieper dan 0,4 meter onder peil.

10.2.2 Bepaling 2

Een inventariserend veldonderzoek (IVO) zoals bedoeld in 10.2.1 is niet vereist als uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

10.2.3 Bepaling 3

Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in 10.2.1 kunnen, indien 10.2.2 niet van toepassing is, in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Bepaling 1

Op en onder de in 10.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het aanleggen) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen.

10.3.2 Bepaling 2

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in 10.3.1 is niet vereist indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen betreffen;
- b. de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

alsmede:

- c. uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

10.3.3 Bepaling 3

De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

10.3.4 Bepaling 4

De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan slechts worden verleend indien een inventariserend veldonderzoek naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden.

10.3.5 Bepaling 5

Aan de omgevingsvergunning voor het aanleggen kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie - 2' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor de bescherming en de instandhouding van de archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bepaling 1

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden.

11.2.2 Bepaling 2

Een inventariserend veldonderzoek (IVO) zoals bedoeld in 11.2.1 is niet vereist als uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

11.2.3 Bepaling 3

Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in 11.2.1 kunnen, indien 11.2.2 niet van toepassing is, in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Bepaling 1

Op en onder de in 11.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het aanleggen) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen.

11.3.2 Bepaling 2

Een omgevingsvergunning voor het aanleggen als bedoeld in 11.3.1 is niet vereist indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen betreffen;
- b. de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

alsmede:

- c. uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

11.3.3 Bepaling 3

De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

11.3.4 Bepaling 4

De omgevingsvergunning voor het aanleggen kan slechts worden verleend indien een inventariserend veldonderzoek naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden.

11.3.5 Bepaling 5

Aan de omgevingsvergunning voor het aanleggen kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor:

- a. de bescherming en het onderhoud van de waterkering;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor het onderhoud en de instandhouding van de waterkering.

12.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de overige bestemmingen in deze regels mogen uitsluitend ten behoeve van de in 11.1 genoemde bestemmingsomschrijving bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

12.3 Afwijking van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in 11.2 voor het bouwen overeenkomstig de overige bestemmingen in deze regels. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder, waaruit blijkt dat de door de voorgenomen bouwactiviteiten het water(staat)belang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 13 Waterstaat - Waterberging

13.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor:

- a. de afvoer en opslag van oppervlaktewater;
- b. de waterhuishouding;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de afvoer en opslag van water en de waterhuishouding.

13.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 Algemene bouwregels

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, het Luchthavenindelingbesluit Schiphol en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages met uitzondering van de bouwhoogte;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 luchtvaartverkeerzone - gebruik

17.1.1 Omschrijving

Voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - gebruik' gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwe gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn woningen en bijbehorende bouwwerken welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig zijn en rechtmatig worden bewoond toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn overige gevoelige objecten welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan rechtmatig aanwezig zijn toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn bedrijfsgebouwen toegestaan.

17.1.2 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - gebruik' zijn geen woningen, woonwagens, woonboten, gebouwen met een onderwijsfunctie zoals bedoeld in artikel 1 van het bouwbesluit of gebouwen met een gezondheidsfunctie zoals bedoeld in artikel 1 van het bouwbesluit toegestaan, behoudens bestaand gebruik.

17.1.3 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.1.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 18.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1 met maximaal 10%.

18.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 18.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 18.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Nieuw Calslagen".

Nieuw Calslagen

Inhoudsopgave

Bijlage bij regels

3

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Maximale geluidsbelasting

BIJLAGE 1

maximaal optredende geluidsniveaus $L_{A,max}$ op de nieuwbouw

Immissiepunt	Nr.	Maximaal geluidsniveau $L_{A,max}$ in dB(A)		
		dag	avond	nacht
nieuwbouw 1	21	74	74	69
nieuwbouw 1	21.2	74	69	48
nieuwbouw 1	21.3	74	69	48
nieuwbouw 1	21.4	75	75	70
nieuwbouw 1	21.5	75	75	70
nieuwbouw 2	22	76	76	71
nieuwbouw 2	22.2	74	74	69
nieuwbouw 2	22.3	77	77	72
nieuwbouw 2	22.4	63	63	58
nieuwbouw 3	23	72	72	67
nieuwbouw 3	23.2	74	74	69
nieuwbouw 3	23.3	74	74	69
nieuwbouw 3	23.4	72	72	67
nieuwbouw 3	23.5	67	57	52
nieuwbouw 4	24	66	64	59
nieuwbouw 5	25	67	67	62
nieuwbouw 6	26	63	63	58
nieuwbouw 7	27	64	64	59
nieuwbouw 8	28	65	64	59



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 fundamenten zijn nog aanwezig onder het maaiveld, en in de jaren '80 voorzien van een nieuw opgemetselde rollaag. De fundamenten 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 kerktoren 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 wegverkeerslawaai.

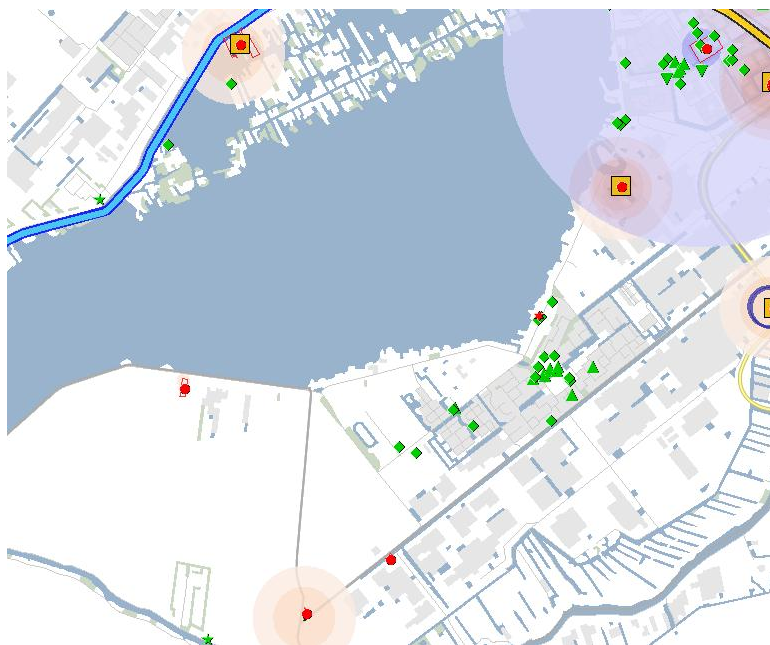
Direct ten westen van het plangebied is planologisch een jachthaven toegestaan. Als gevolg van mogelijke geluidsbelasting afkomstig van een jachthaven wordt **als richtlijn** een afstand van 50 meter aangehouden tussen deze bestemming en de woningen. Voor dit aspect is akoestisch onderzoek uitgevoerd, 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 stedenbouwkundige 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 puinbijmenging 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).

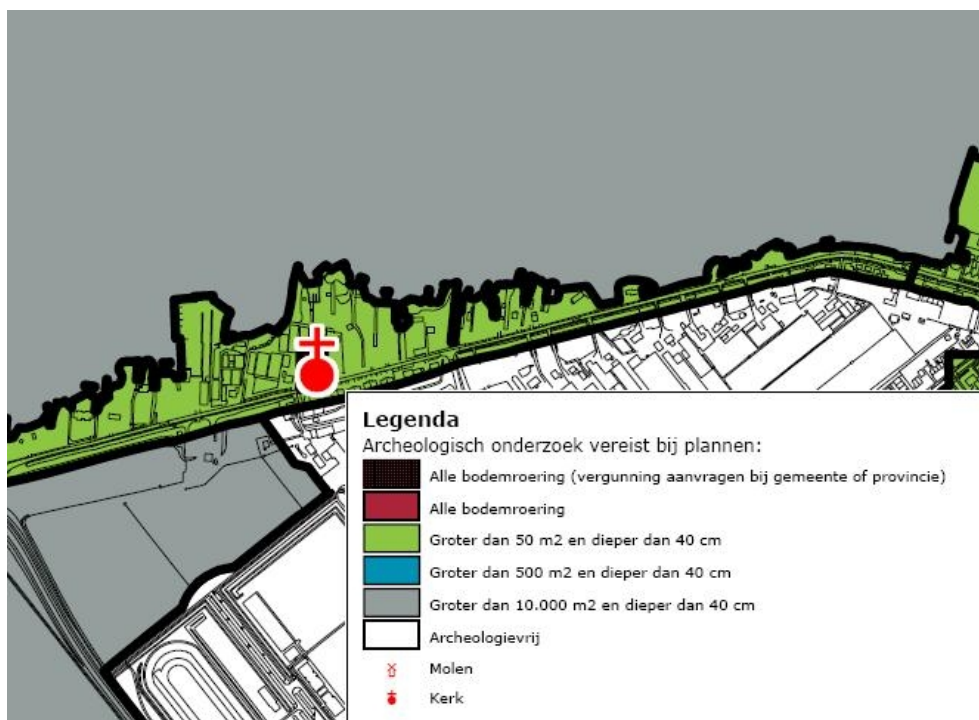
Tijdens het uitgevoerde aanvullend onderzoek is gebleken dat vaste rust- en verblijfplaatsen in het plangebied niet aanwezig zijn. De aanwezige groenstructuren in het plangebied betreffen wel geschikt foerageergebied en een belangrijke vliegroute voor de gewone dwergvleermuis. Dit geldt in mindere mate 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 dijkclus 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.

NOTA VAN BEANTWOORDING

STAAT VAN WIJZIGINGEN

1. Procedure

1.1 Status nota van beantwoording

De voorliggende nota van beantwoording behoort bij het vaststellingsbesluit inzake het bestemmingsplan “Nieuw Calslagen”.

1.2 Leeswijzer

Deze nota van beantwoording bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure van het bestemmingsplan “Nieuw Calslagen” en bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de zienswijzen met een gemeentelijk commentaar en een conclusie. Telkens wordt aangegeven of de zienswijze ontvankelijk is en als gegrond, deels gegrond of ongegrond wordt aangemerkt.

Indien de zienswijze (deels) gegrond is verklaard wordt bovendien aangegeven welke aanpassingen de betreffende zienswijze tot gevolg heeft. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen uiteengezet die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht en los staan van de ingediende reacties. De nota biedt hiermee een volledig overzicht van door te voeren/ doorgevoerde wijzigingen in het vast te stellen plan.

1.3 Procedure bestemmingsplan

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 de volgende stappen doorlopen.

- Terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan met de mogelijkheid voor eenieder om een inspraakreactie in te dienen bij burgemeester en wethouders. Ook vindt er overleg plaats met betrokken instanties, waaronder de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Een inspraakavond maakt onderdeel uit van deze fase.
- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad.
- Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad.
- Terinzagelegging van het vastgestelde 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. Indien 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.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Nieuw Calslagen” heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, tezamen met de daarbij behorende bijlagen, vanaf 12 september 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 24 oktober 2013). De terinzagelegging is aangekondigd door middel van een publicatie in de Nieuwe Meerbode, editie Aalsmeer en de Staatscourant. Het ontwerp-bestemmingsplan was verder in te zien op het gemeentekantoor aan het Drie Kolommenplein 1 te Aalsmeer en was digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website, www.aalsmeer.nl en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Ingekomen zienswijzen

In totaal zijn 5 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend en ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijzen kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard. De tabel hieronder bevat een overzicht van de schriftelijke ingediende zienswijzen.

Nummer	Naam	Adres	Datum ontvangst
1			21 oktober 2013 en 24 oktober 2013
2			23 oktober 2013 en 24 oktober 2013
3			22 oktober 2013 en 24 oktober 2013
4			24 oktober 2013
5			23 oktober 2013

2. Ingekomen zienswijzen

2.1 Inleiding

De reacties worden in de navolgende tekst beantwoord. Bij de beantwoording is een kolommenstructuur gebruikt waarin een samenvatting van ingediende reacties wordt gegeven (kolom 1) en vervolgens het gemeentelijk commentaar op de reactie wordt uiteengezet (kolom 2). In de daaropvolgende kolom is een conclusie (kolom 3) geformuleerd.

2.2 Beantwoording zienswijzen

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1	Zienswijze 1		
1A	Indiener geeft aan dat het plangebied van "Nieuw Calslagen" binnen het vigerende bestemmingsplan voor een groot deel binnen zone B valt. Binnen zone B was het voor indiener verboden om te bouwen. Indiener vraagt of de wijziging om toch te kunnen bouwen binnen zone B nu ook voor zijn perceel geldt.	Het bestemmingsplan "Nieuw Calslagen" ziet uitsluitend op het aangegeven plangebied. Daarmee heeft het geen invloed op de regelingen van omliggende percelen, zoals dat van Herenweg 66A. Of, en op welke wijze, een bestemmingsplanherziening gewenst is, is afhankelijk van de ruimtelijke inpasbaarheid van elke ontwikkeling afzonderlijk in de omgeving.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1B	Indiener geeft aan dat er, in tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan staat, weldegelijk een jachthaven is gevestigd op perceel Herenweg 66A. Dit wordt door indiener onderbouwd middels verwijzingen naar vergunningen, rechtszaken en regelingen uit bestemmingsplannen. Indiener verzoekt het plan zo aan te passen dat rekening gehouden wordt met 50 meter afstand tussen de bestemming 'Jachthaven' en de toekomstige woningen in Nieuw Calslagen.	Of er wel of geen jachthaven op het perceel aanwezig is, doet voor bestemmingsplan "Nieuw Calslagen" niet ter zake nu bij de bepaling van het industrielawaai (paragraaf 9.1.3.2 van de toelichting) is uitgegaan van alle normaal voorkomende werkzaamheden op een jachthaven. In de toelichting van het bestemmingsplan is daarmee uitgegaan van een volledige invulling van de mogelijkheden een jachthaven te exploiteren op het perceel bij Herenweg 66a conform de geldende jachthavenbestemming. In uw reactie stelt u niet dat de uitgangspunten uit dit rapport op onjuiste aannames zijn gebaseerd. De door u genoemde aan te houden afstanden (50 meter) zijn richtafstanden van de VNG. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. Wij zijn dan ook van mening dat het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de aanwezigheid van de naastgelegen jachthavenbestemming. Het akoestisch rapport van april 2012 is uitgewerkt (20 februari 2014) met een beoordeling van de maximale geluidwering van de gevels van de woningen, zonder dat rekening gehouden wordt met eventuele geluidswering van eerstelijns woningen.	Ter verduidelijking zijn in paragraaf 9.1.3.2 van de toelichting de bewoondingen inzake de jachthaven-exploitatie zoals adressering aangepast. Tevens is de conclusie van de aanvullende geluidsberekeningen beschreven. Voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan artikel 7.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1C	Indiener is van mening dat de oostelijke strekdam bij perceel Herenweg 66a, die gedeeltelijk onderdeel is van ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Calslagen", zijn eigendom is. Daartoe is namens indiener een claim ingediend bij de gemeente. De toekomstige doorvaart door wat nu nog strekdam is vindt daarmee ook plaats op zijn perceel.	De gemeente Aalsmeer heeft op 3 juni 2014 een standpunt ingenomen over de door u ingediende verjaringsclaim van 22 maart 2013. Het standpunt dat de gemeente instemt met de verkrijgende verjaring door u van de ondergrond van de strekdam is dan ook het uitgangspunt waar bij de planontwikkeling en de vaststelling van het bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. De strekdam maakte in eerste instantie onderdeel uit van de planontwikkeling zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft in de brief van 3 juni 2014 pogingen ondernomen om de strekdam op een minnelijke manier te verwerven. Helaas is hierbij geen succes geboekt. Dit heeft ons er toe bewogen de strekdam niet te betrekken bij de planontwikkeling en dan ook buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan te laten. Naar aanleiding hiervan is de planontwikkeling aangepast en in het bestemmingsplan verwerkt. Het creëren van een openbare oever is nu op een andere wijze vormgegeven.	Paragraaf 9.4.1 van de bestemmingsplantoelichting zal worden geactualiseerd. Plangrens is aangepast op de planverbeelding.
1D	Indiener geeft aan dat bewoners van Herenweg 66 en Herenweg 66a recht van doorvaart hadden door de sloot gelegen achter de strekdam, richting de Westeinderplassen.	Eventuele erfdienstbaarheden worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Door de onder zienswijze 1C toegelichte planwijziging blijft de strekdam in stand en de doorvaart ongewijzigd.	Zie 1C.
1E	De doorvaart zoals ingetekend in het bestemmingsplan "Nieuw Calslagen" vindt indiener geen optie. Dit in verband met de wateroverlast die zal ontstaan bij harde noordenwind.	Zoals toegelicht onder zienswijze 1C wordt de strekdam buiten de planontwikkeling gelaten en buiten het bestemmingsplan Nieuw Calslagen. Hiermee komt de aanleiding van uw zienswijze te vervallen. Tevens heeft de ontwikkelaar van het plan schriftelijk aan u bevestigd dat de oostelijke oevers van het perceel Herenweg 66a overeenkomstig het stedenbouwkundig plan zullen worden voorzien van een deugdelijke beschoeiing om wateroverlast te voorkomen. Een en anders ondanks het feit dat de strekdam niet direct dient ter bescherming van het perceel Herenweg 66a.	Zie 1C.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1F	Indiener heeft op 24 oktober 2013 nog nadere zienswijzen ingediend. Hierin wordt nader ingegaan op de jachthaven van indiener op perceel bij Herenweg 66a. Indiener concludeert dat het bestemmingsplan niet geheel uitgevoerd kan worden als er een jachthaven geëxploiteerd wordt op naastgelegen perceel. In een aanvullend schrijven van 10 februari 2014 wordt wederom uitvoerig ingegaan op de vermeende exploitatie van het jachthavenbedrijf en het verzoek hiermee rekening te houden.	Zoals hierboven onder punt 1B is besproken, alsmede in paragraaf 9.1.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, is het bestemmingsplan uitgegaan van alle normale activiteiten die op een jachthaven plaatsvinden. Het plan is daarom ook met inbegrip van een jachthaven uitvoerbaar. De aanvullende informatie van 10 februari 2014 geeft ons geen aanleiding hier anders in te oordelen.	Zie 1B.
1G	Volgens indiener heeft de gemeente gesteld dat hij alleen nog bouwvergunningen zal krijgen indien de jachthaven-activiteiten gestaakt worden.	Het perceel van indiener maakt geen onderdeel uit van het plangebied van "Nieuw Calslagen". De mogelijkheden op het perceel van indiener worden daarom niet beïnvloed door onderhavig bestemmingsplan. Overigens wordt in de door u aangehaalde brief door de gemeente van 23 januari 2013 een voorstel gedaan voor een door u gewenste herontwikkeling van uw perceel naar woningbouw. Het spreekt voor zich dat in dat geval de jachthavenbestemming verlaten dient te worden. Dit is in het kader van deze procedure echter niet relevant.	Geen.
1H	Dat in het bestemmingsplan wordt ontkend dat sprake is van een jachthaven, zou volgens indiener het gevolg kunnen zijn van het onherroepelijk worden van een uitspraak van de rechtbank van 8 september 2010.	Zoals hierboven reeds vermeld onder 1B en 1F, alsmede in het bestemmingsplan in paragraaf 9.1.3.2, is uitgegaan van een volledig functionerende jachthaven. Of er in feitelijke zin wel of geen bedrijfsmatige jachthavenactiviteiten plaatsvinden is daarom voor dit bestemmingsplan niet van belang.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1I	Indiener voelt zich ernstig benadeeld omdat op omliggende percelen achter het lint wordt gebouwd terwijl indiener zelf dit niet was toegestaan de afgelopen jaren.	Het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het plangebied en daarmee niet op het perceel van indiener. Eventuele ontwikkelingen op percelen buiten het plangebied en wat hierover in het verleden is verhandeld, zijn niet vergelijkbaar. De door indiener aangehaalde ontwikkelingen voldeden onvoldoende aan de ruimtelijke kwaliteit waar in dit deel van de plasoever om gevraagd wordt. Deze uitgangspunten vinden haar grondslag in het Masterplan Herenweg en zijn op verzoek van de indiener verder uitgewerkt in ons voorstel van 23 januari 2013. Ontwikkelingen op het naastgelegen perceel zullen op verzoek van de indiener worden getoetst indien hiervoor een concreet en aangetoond uitvoerbaar plan wordt ingediend. De beoordeling staat los van de planherziening Nieuw-Calslagen.	Geen.
1J	Volgens indiener wordt de bestemming van een deel van zijn eigendom gewijzigd, waardoor hij wordt benadeeld.	Bij de behandeling van onderdeel 1C zijn we reeds ingegaan op de eigendoms kwestie. Naar aanleiding van het feit dat de gemeente instemt met de verkrijgende verjaring van de ondergrond van de strekdam zal de strekdam niet betrokken worden bij de planontwikkeling en buiten het plangebied worden gelaten.	Zie 1C.
1K	Nogmaals gaat indiener in op het aanwezig zijn van een jachthaven op het perceel bij Herenweg 66a.	Zie eerdere behandeling van dit thema, bijvoorbeeld onder 1B.	Zie 1 B.
1L	Indiener geeft aan dat de typering van het plangebied onjuist is (paragraaf 2.2). Op het noordelijke gedeelte zijn geen kassen aanwezig, maar een recreatieark en een blokhut.	Paragraaf 2.2 van de toelichting zal worden aangevuld met de blokhut en de recreatieark.	Paragraaf 2.2 van de toelichting wordt aangevuld.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1M	Aangezien het plangebied binnen de bestemming "waterkering" is gelegen, zal volgens indiener als gevolg van het plan de waterkering worden verzwakt. De doorbraak van de strekdam zal funest zijn voor de bestaande beschoeiingen van indiener. Indiener vraagt daarom de strekdam in stand te laten.	De bestemmingsplantoelichting voorziet in een waterparagraaf (9.2.4) waarin onder andere beschreven wordt hoe de waterkerende functie van de dijk gewaarborgd wordt. De dubbelbestemming 'waterstaat - waterkering' stelt dan ook regels om deze beschermende functie juridisch te borgen. De waterbeheerder, als verantwoordelijk bestuursorgaan, is akkoord met de wijze waarop het bestemmingsplan de wateraspecten beschrijft en behartigd. De oorspronkelijke strekdam zal in stand gelaten worden en buiten de plangrens vallen.	Geen.
1N	Indiener geeft aan dat de wettelijke afstanden aangehouden dienen te worden aangaande de geluidhinder van de jachthaven.	Het gaat hier niet om wettelijk bepaalde afstanden, maar om richtlijnen. Van deze richtlijnen kan gemotiveerd worden afgeweken. In paragraaf 9.1.3.2 van de toelichting staat deze motivatie. Voor het overige ten aanzien van de geluidsaspecten in relatie tot de naastgelegen jachthavenbestemming verwijzen wij naar de beantwoording onder 1B.	Zie 1 B.
1O	Indiener geeft aan dat de eerdere vrijstelling van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Lib) was vervallen. Nu blijkt deze toch weer toegepast te kunnen worden, met toevoeging van drie extra woningen. De vrijstelling uit 2006 was echter gebaseerd op 10 woningen met formaat zoals Herenweg 83 en vijf woningen in het lint.	Pas na indiening van een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan de Inspectie Leefomgeving en Transport een nieuwe verklaring van geen bezwaar afgeven. De Inspectie heeft eerder wel aangegeven dat gebruik gemaakt mag worden van de eerdere verklaring van geen bezwaar voor 15 woningen (zie brief Inspectie L&T d.d. 28 juni 2013). Daarbij is de exacte positionering en afmeting van de woningen niet vastgelegd, zolang de nieuwbouw maar goed in de cultuurhistorisch waardevolle omgeving wordt ingepast.	Geen.
1P	Indiener stelt vraagtekens bij het ontbreken van de blokhut en recreatieark als strijdige functie in paragraaf 4.2.	De blokhut en recreatieark op de noordelijke percelen zijn in het (voorheen) geldende bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht.	Paragraaf 4.2 is aangevuld.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1Q	Indiener geeft aan dat hem eerder was verboden een schuur te bouwen op zijn perceel wegens de ligging in het Groene Hart en de Ecologische Hoofdstructuur. Indiener vraagt zich af dit niet geldt voor bestemmingsplan "Nieuw Calslagen".	Ten aanzien van de ligging ten opzichte van het Groene Hart (Bufferzone) en de Ecologische Hoofdstructuur is het van belang dat de ontwikkeling de kernkwaliteiten van het landschap en de waarden behoud en versterkt. Deze uitgangspunten zijn mede basis geweest voor het Masterplan Herenweg als locatieoverschrijdend toetsingskader (wensbeeld). Vervolgens is specifiek voor Nieuw-Calslagen een visiedocument met stedenbouwkundig plan vastgesteld. Hierin is onder andere aandacht besteed aan flora- en fauna, toepassing ecologische oevers en de cultuurhistorische verankering van de ontwikkeling. In paragraaf 5.1.2.2 en 5.1.2.3 van de toelichting wordt ingegaan op genoemde aspecten. De eerdere vergunningaanvragen van indiener, waarover de Raad van State uiteindelijk een definitief oordeel heeft gegeven, kunnen niet worden behandeld in onderhavig bestemmingsplan. De situaties zijn ook niet vergelijkbaar. Hiervoor verwijzen we naar de beantwoording onder 1I.	Paragraaf 5.1.2.2 wordt aangevuld met een toelichting op de bufferzone. Paragraaf 5.1.2.3 (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) is toegevoegd. Paragraaf 6.3 wordt uitgebreid met een toelichting op het Visiedocument
1R	Indiener geeft aan dat de in 2006 verleende vrijstelling van het Lib was gebaseerd op een ander ontwerp met kleinere woningen dan in het huidige plan.	De Inspectie Leefomgeving en Transport heeft per brief van 28 juni 2013 aangegeven dat het nieuwe plan past binnen de motivering die bij de verklaring van geen bezwaar uit 2006 was gebruikt. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de cultuurhistorische inpassing, de milieuaspecten en de sanering van vervallen gebouwen. De inspectie is op de hoogte van het nieuwe plan en acht de aanvullende drie woningen kansrijk. Voor de gemeente geeft dit voldoende zekerheid in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Overigens zal de genoemde verklaring van geen bezwaar deel uit maken van de omgevingsvergunningen. In deze procedure staat hiertegen dan ook geen rechtsbescherming open.	Geen.
1S	Indiener vraagt zich af of de waterveiligheid wel gewaarborgd is wanneer de strekdam wordt doorgesneden en de watergang tot aan de weg komt.	De gevolgen die het plan heeft voor de waterveiligheid worden besproken in paragraaf 9.2.4 van de toelichting. De conclusie van deze paragraaf is dat de waterveiligheid is gewaarborgd en dat Waternet en Hoogheemraadschap Rijnland akkoord zijn met het plan. De strekdam blijft ongewijzigd in stand en wordt buiten het plangebied gelaten. Wij verwijzen hiervoor verder naar de beantwoording onder 1E.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1T	Indiener wijst erop dat bij een eerdere door hem ingediende bouwaanvraag werd gesteld dat het gebied buiten de provinciale 'rode contour' ligt. In het bestemmingsplan wordt thans beweerd dat het plangebied wel binnen deze contour ligt. Daarnaast ligt het gebied binnen het 'Groene Hart' en binnen de ecologische hoofdstructuur. Indiener vraagt zich af of de nieuwe bestemming de omzetting naar natuurgebied niet onomkeerbaar zal belemmeren.	De 'rode contour' uit het destijds geldende streekplan Noord-Holland-Zuid vormde de basis voor de zonering A/B uit het geldende bestemmingsplan 'Uiterweg-Plasoevers 2005'. De ligging buiten deze contour was niet de reden dat uw aanvraag om vrijstelling destijds is geweigerd. Het Masterplan Herenweg was hierbij het toetsingskader. Bij de aanpassing van het streekplan naar de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is de rode contour omgezet in een methodiek Bestaand Bebouwd Gebied/Onbebouwd Gebied. Deze methodiek geeft de gewenste mate van verstedelijking aan en is geen exacte blauwdruk van de rode contour. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied' zoals bedoeld in de provinciale verordening. In navolging van de beantwoording onder 1 Q kan het volgende worden gespecificeerd. Door de ruime hoeveelheid water en groen in het plangebied is er een goede overgang naar de natte natuur van de Westeinderplassen. In het noorden van het plangebied is weinig bebouwing mogelijk buiten de bouwvlakken. Ook binnen de bouwvlakken is de omvang van bebouwing afgebakend. Een goede integratie met de omliggende ecologische waarden is daarmee gewaarborgd. Delen van deze gronden worden bestemd als 'natuur'.	Introduceren van de bestemming 'natuur' op de gronden die grenzen aan de Westeinderplas (planverbeelding) Toevoegen bestemmingsregel t.b.v. 'natuur' met een aanlegvergunningstelsel. Keuze toelichten in paragraaf 7.1.1.1 van de plantoelichting. Zie 1Q
1U	Het plan wordt mogelijk gemaakt in het Groene Hart door het slopen van bestaande kassen. Toch gaat er veel groenbestemming verloren door het afwijken van het bij de in 2006 verleende vrijstelling van het ontwerpplan Uiterweg Plasoevers 2004.	De genoemde 'vrijstelling', er van uit gaande dat u doelt op de verklaring van geen bezwaar van het Ministerie in het kader van het LIB, is geen planologisch besluit op basis waarvan de groenbestemming juridische status heeft. Delen van de vigerende bestemming 'Riet en oeverlanden' worden gerespecteerd door in het nieuwe bestemmingsplan aan delen van de oevers een natuurbestemming toe te kennen.	Zie 1T.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1V	Indiener merkt op dat de bestemming waterkering veel kleiner wordt dan in het vigerende plan en de watergangen tot aan de weg komen. Hierdoor wordt de inrit naast Herenweg 66 ernstig verzwakt. Indiener vraagt zich af of de dijk wordt verzwakt of verbreed. De begraafplaats wordt daarnaast omgeven door 0 watergangen in plaats van door een waterkering. Indiener vraagt zich af of dit volgens de regels voor begraafplaatsen is.	De gevolgen voor de waterhuishouding zijn besproken in paragraaf 9.2.4 van de toelichting. De watergangen met de bestemming 'Water' reiken niet verder dan tot een de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Voor het graven van watergangen binnen de beschermingszone is op grond van de Keur een watervergunning nodig. De dijk hoeft niet te worden verzwakt of verbreed. Met de gekozen oplossingen zijn zowel Waternet als Hoogheemraadschap Rijnland akkoord gegaan. De bestemming waterkering is kleiner in dit plan omdat aan de buitendijkse kering geen waterkerende functie meer wordt toegeschreven door het Hoogheemraadschap. Langs de begraafplaats blijft de voormalige Breggevaart herkenbaar in het landschap als greppel. De greppel zal bij een grote hoeveelheid hemelwater dienst doen als berging. 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 mogelijk maatregelen nodig zijn om de oorspronkelijke grondwaterstand rond het monument te handhaven. Een afscherming met kwelschermen, zoals aanvankelijk in de toelichting werd vermeld, blijkt niet de enige oplossing. Initiatiefnemer moet in ieder geval borgen dat het rijksmonument wordt beschermd en de hiervoor noodzakelijke monumenten- en watervergunning aanvragen.	De nieuwste inzichten zijn verwerkt in paragraaf 9.2.4
1W	Indiener stelt voor de meest westelijke inrit te verplaatsen tot recht voor de entree naar de woningen. Dit geeft een duidelijker beeld voor passanten en geeft een extra doorkijk vanaf de Herenweg naar de Westeinder.	De meest westelijke inrit ligt recht voor de inrit naar de woningen waardoor een doorzicht naar de Westeinderplassen wordt gerealiseerd.	Geen.
1X	Indiener vraagt zich af hoe de overlast van blauwalg voorkomen wordt.	Alle watergangen staan in open verbinding met de Westeinderplassen. Daarnaast zal er mandelig onderhoud plaatsvinden, hetgeen wordt geregeld in de koopcontracten. Hoogheemraadschap Rijnland en Waternet zijn akkoord met de maatregelen ten aanzien van de waterkwaliteit (zie hiervoor paragraaf 9.2.4 van de plantoelichting).	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1Y	Indiener wijst op het eerder verlenen van een vergunning voor het aanleggen van steigers. Deze zouden ten onrechte zijn verwijderd door de gemeente.	Eerdere vergunningen die al dan niet verleend zijn aan indiener, zijn voor onderhavig bestemmingsplan niet van belang. Voor wat betreft de eigendomskwestie rondom de strekdam wordt verwezen naar bovenstaande punten inzake dit thema.	Geen.
1Z	Indiener geeft aan dat de gronden bestemd voor 'Riet en oeverlanden' zijn aangewezen voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de desbetreffende waarden. Nu krijgen deze gronden de bestemming 'woondoeleinden', terwijl de groene oevers in 2008 nog speerpunt waren.	De gronden die zijn aangewezen voor 'Wonen - 1' kunnen buiten de bouwvlakken slechts in zeer beperkte mate worden bebouwd. De openheid en kwaliteit van het gebied blijven daarmee gewaarborgd. Delen van deze gronden worden nu ook bestemd als 'natuur' (zie ook 1T)	Zie 1T
1aa	Een eerder aan indiener verleende vergunning voor een botenhuis binnen bestemming "Jachthaven I" werd ingetrokken omdat het botenhuis het aanzicht van de poeloever zou verstoren. Indiener vraagt zich af of dit niet ook moet gelden voor de woningen van 350 m² oppervlakte en 10 meter hoog in de bestemming 'oever en rietlanden'?	De Westeinderplassen zijn in de oorspronkelijke situatie door de kassen en overige bebouwing en beplanting nauwelijks zichtbaar. Het stedenbouwkundige plan is gericht op het zoveel mogelijk zichtbaar maken van de plassen vanaf de Herenweg en vanuit het plangebied. De nokrichtingen van de woningen binnen 'Wonen - 1' zijn noord-zuid gericht. Hierdoor blijft zoveel mogelijk zicht op de plassen mogelijk. Daarnaast worden doorzichten gecreëerd door het graven van watergangen. Deze zogenaamde vistas vinden haar grondslag in het Masterplan Herenweg. Het nieuwe plan zorgt daarmee voor een aanzienlijke verbetering van de zichtbaarheid van de plassen binnen het plangebied en vanaf de Herenweg. Op basis van ditzelfde masterplan is overigens uw aanvraag voor het botenhuis geweigerd. Dit is uiteindelijk door de Raad van State als rechtmatig beoordeeld.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1ab	In paragraaf 6.3 van de toelichting staat dat de nieuwe woningen qua vorm en afmetingen zijn gebaseerd op de historische boerderij op Herenweg 83. Indiener wijst er echter op dat de oude boerderij een oppervlakte heeft van 50 m ² , een goothoogte van 2,5 meter en een nokhoogte van 5,5 meter. In het ontwerpplan zoals gepubliceerd in 2004, waarop de vrijstelling van 2006 is gebaseerd, werden deze maten nog aangehouden in verband met de Belvédère-gedachte. De huidige maten van de woningen lijken indiener sterk afwijkend en indiener vraagt zich af of de staatssecretaris akkoord gaat met deze wijzigingen.	Blijkens de door de Inspectie Leefomgeving en Transport verzonden brief van 28 juni 2013 is de Inspectie op de hoogte van de plannen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in dit kader de exacte afmetingen niet van belang zijn. Het benutten van aanwezige cultuurhistorische waarden is maatgevend.	Geen.
1ac	Indiener meent dat door de grote afwijkingen van de maatvoering ten opzichte van de oude boerderij, de doelstelling van het ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden geheel verloren gaat.	Het plan is opgesteld met de cultuurhistorie als leidraad. Behoud door ontwikkeling heeft voor wat betreft dit aspect een belangrijke rol gespeeld bij de opstelling van het bestemmingsplan voor Nieuw-Calslagen. Niet het kopiëren of historiseren is het uitgangspunt geweest voor Nieuw Calslagen maar het inspireren, het zoeken naar aanleidingen om hieraan een eigentijdse invulling te geven (Behoud door ontwikkeling). Zo is de bebouwingsmassa van de nieuwe woningen geïnspireerd op Herenweg 83 en zijn niet de bestaande afmetingen van deze woning als een dictaat opgelegd. Immers binnen deze afmetingen is geen nieuwe woning mogelijk die voldoet aan de huidige regelgeving. Daarnaast draagt de verscheidenheid aan architectuur met vrijstaande woonbebouwing bij aan het gewenste gevarieerde beeld voor dit gebied. De Cultuurcompagnie Noord-Holland en de Welstandscommissie hebben een positieve beoordeling gegeven van het plan.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1ad	In een eerdere visie zou de Breggevaart worden doorgetrokken om een doorkijk naar de Westeinder te creëren. Indiener vraagt zich af of het herstel van de oude kademuur en de sluis nog wordt overwogen.	In het nieuwe bestemmingsplan is er nog steeds een doorkijk naar de Westeinderplassen. Vanaf de Herenweg kan over de Breggevaart, in de vorm van water en een droge greppel, naar de plassen gekeken worden. Het doortrekken van de Breggevaart met de sluis bleek niet haalbaar te zijn omdat dan de hydrologische scheiding van het rijksmonument zou worden doorbroken, waardoor wateroverlast voor het monument zou ontstaan. De voormalige sluis in de Herenweg wordt wel gemarkeerd door een kunstzinnige detaillering in het wegprofiel (zie ook het beeldkwaliteitsplan).	Geen.
1ae	Indiener geeft aan dat in paragraaf 9.1.3.2 twee aparte percelen door elkaar gehaald worden. De jachthaven is op Herenweg 66a gevestigd, terwijl de woonbestemming op Herenweg 66 is gevestigd.	Opmerking is terecht, deze typefout wordt hersteld.	In paragraaf 9.1.3.2 wordt bij Ad 1 aangepast dat de bestemming 'jachthaven' is gelegen op het adres Herenweg 66a.
1af	Indiener geeft aan dat in 9.1.3.2, ad 3b is aangegeven dat er gezien de genoemde beperkingen niets gerealiseerd kan worden van de nu genoemde woningbouwontwikkelingen.	In paragraaf 9.1.3.2 van de toelichting is de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Daarbij is rekening gehouden met jachthaven-activiteiten op naastgelegen perceel. Conclusie is dat de woningbouwontwikkeling mogelijk is.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1ag	Op 6 april 2006 heeft de staatssecretaris ontheffing verleend van het Lib voor de bouw van 15 woningen. Indiener wil wijzen op punt e. van de argumenten die ten grondslag lagen aan de ontheffing. Er gaat weldegelijk precedentwerking uit van de ontheffing omdat het perceel van indiener voldoet aan alle andere voorwaarden. Daarnaast wijst indiener erop dat nog overleg gevoerd moest worden met bewoners van Herenweg 66.	Aan de schets die de basis vormde voor de verklaring van geen bezwaar uit 2006 kunnen geen planologische rechten ontleend worden. Deze plannen zijn destijds immers niet meegenomen in bestemmingsplan "Uiterweg-Plasoevers" of een ander planologisch besluit. De Inspectie geeft in haar brief van 2006 aan dat precedentwerking naar haar oordeel niet in de rede ligt. Bij nieuwe aanvragen zal het aan de Inspectie zijn om een besluit over nieuwe aanvragen te nemen. Hierbij zal zij beoordelen of voor een komende aanvraag een beroep gedaan kan worden op een geschapen precedent. In de brief van de Inspectie L&T van 28 juni 2013 (als reactie op ons verzoek van 4 mei 2011) wordt gemeld dat bewoners worden betrokken bij de uitwerking van het plan. Dit heeft plaatsgevonden in het kader van de participatie over het Masterplan Herenweg en Visiedocument Nieuw-Calslagen.	Geen.
1ah	Indiener geeft aan dat architect Kuin in 2006 een alternatief plan heeft ingediend. Hierop heeft de gemeente niet gereageerd.	In het kader van ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Calslagen" is geen alternatief plan ontvangen. In het kader van onderhavig bestemmingsplan ziet de gemeente geen aanleiding te reageren op een alternatief plan van 7 jaar geleden.	Geen.
1ai	Indiener geeft aan dat nu toch gewezen wordt op de eerdere vrijstelling met daarbij drie extra woningen, waardoor af wordt geweken van het antwoord van b&w in de nota van beantwoording bij het ter visie leggen van het plan. Hier deelde de gemeente mee dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de oude vrijstelling.	De Inspectie heeft verklaard dat de gemeente gebruik mag maken van de eerdere verklaring van geen bezwaar voor 15 woningen. Op deze bevestiging heeft de gemeente eerder niet vooruit willen lopen en ze ging er daarom eerder vanuit dat een hele nieuwe verklaring nodig was. Voor de drie extra woningen is wel een nieuwe verklaring van geen bezwaar nodig.	Geen.
2	Zienswijze 2		
2A	Het verbaast indiener dat er in het nieuwe plan niet wordt verwezen naar het huidige bestemmingsplan Calslagen.	Aangenomen wordt dat hier het vigerende bestemmingsplan "Uiterweg-Plasoevers 2005" wordt bedoeld. In paragrafen 1.3 en 6.2 van bestemmingsplan Nieuw-Calslagen wordt verwezen naar dit bestemmingsplan.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
2B	Indiener geeft aan dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt met Van Berkel Aannemers over de renovatie van zijn woning op nummer 83. Dit zou gebeuren voordat de nieuwbouw zou worden uitgevoerd omdat anders de kans bestaat dat de woning instort.	Voorafgaand aan de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden binnen Nieuw Calslagen, die pas kunnen aanvangen nadat een omgevingsvergunning is verleend, zal getoetst worden welke maatregelen nodig zijn om het object van indiener niet in gevaar te brengen. In de brief van dhr. Van Berkel en dhr. Van der Veldt aan u (d.d. 6 januari 2014) worden deze afspraken nogmaals bevestigd.	Geen.
2C	Eerder heeft indiener reeds aangegeven bezwaar te hebben tegen de openstelling van de weg aan de overzijde van Herenweg 83. Dit wegens de inschijning van de koplampen en de angst dat auto's het huis zullen raken. Indien deze weg toch in stand wordt gehouden, verzoekt indiener deze weg eenrichtingsverkeer te maken, zodat voertuigen niet vanaf het verhoogde terrein richting Herenweg 83 kunnen rijden.	Twaalf woningen binnen het project Nieuw-Calslagen worden ontsloten middels twee ontsluitingen op de Herenweg aan weerszijde van het voormalige begraafplaatsje. Daarbij moet worden opgemerkt dat dit bestaande uitritten zijn die in de huidige situatie al worden gebruikt. Het gaat in dit geval om een beperkte toename van uitrijdend verkeer (enkele tientallen per etmaal, een fractie daarvan in de avonduren). De woning Herenweg 83 is op de rand van de Herenweg gelegen, direct tegenover de oostelijke uitrit. Mogelijkheden om hier voorzieningen te treffen tegen inschijning van koplampen zijn beperkt. Het mogelijk instellen van eenrichtingsverkeer valt buiten het kader van het bestemmingsplan. Indien een regime van eenrichtingverkeer te zijner tijd ingesteld wordt, is hiervoor een verkeersbesluit nodig, waartegen bezwaar openstaat. Vooralsnog is een dergelijk regime niet aan de orde. De capaciteit van de ontsluitingsweg binnen het plangebied is dusdanig dat de toename van autoverkeer ons inziens niet zal leiden tot een verkeersonveilige situatie. Daar komt bij dat een nieuw woonbuurtje nu eenmaal ontsloten moet worden, ook voor hulpdiensten. Dit belang prevaleert ons inziens boven het door de indiener geschetste belang.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
2D	In paragraaf 9.2.4 staat dat de wegen in het project 1,25 meter opgehoogd zullen worden. Indiener uit hierover zorgen omdat de uitrit dan hoger komt te liggen dan de Herenweg.	Fugro Geoservices BV heeft inzicht gegeven in de gevolgen van de effecten op het grondwatersysteem en waterkering uitgaande van de benodigde ophoging van het bouwterrein bij de te verwachte zetting. Uitgangspunt hierin is dat de wegen binnen het plangebied worden ontworpen op +0,1 meter, aflopend naar de begraafplaats, resp. 0,0 meter NAP. Aangezien de Herenweg op -0,65 meter NAP ligt, betekent dit dat de toegangsweg 0,65 meter hoger komt te liggen dan de huidige Herenweg. Dit is 0,25 meter lager dan aanvankelijk werd aangenomen. Deze hoogte is voldoende om drooglegging voor de woningen binnen het plangebied te garanderen.	Aanpassing van paragraaf 9.2.4. van de toelichting voor wat betreft de hoogten.
2E	Indiener heeft bezwaar tegen een verlichte toren op de plaats van de voormalige kerk. Verlichting is in strijd met de adviezen in het flora- en faunaonderzoek.	Verlichting op of bij het kunstzinnig element ter plaatse van de voormalige kerk is geen aspect dat in een bestemmingsplan wordt geregeld. Het beeldkwaliteitsplan, dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen geeft randvoorwaarden voor de vormgeving en inpassing van het kunstzinnig element. Hierin wordt onder andere gesteld dat het kunstwerk ook s'avonds herkenbaar moet zijn. Dit impliceert het gebruik van verlichting ter plaatse van het kunstwerk. Bij de keuze van verlichting zal rekening gehouden worden met de adviezen uit het flora- en faunaonderzoek. In deze adviezen wordt nachtelijke verlichting niet uitgesloten, maar aangeraden dit, met oog op het foerageergebied en vliegroutes van laatvliegers (vleermuizen), met mate toe te passen.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
2F	De toren op de plaats van de voormalige kerk en de nieuwe toegangsweg komen op de plaats van een honderdjarige boom.	Een aantal bomen binnen het plangebied is aangemerkt als waardevol waardoor het kappen hiervan niet zonder een kapvergunning kan plaatsvinden. Bij de inrichting van het rijksmonument en het oprichten van een kunstzinnig element op de plek waar in het verleden de kerktoeren heeft gestaan zal de cultuurhistorie als leidraad worden gehanteerd (behoud door ontwikkeling). Het streven is hierbij wel dat zo veel mogelijk rekening houden met het aanwezige groen. Een bomenschouw heeft uitgewezen dat niet alle bomen de moeite waard zijn te behouden wegens een slechte gezondheid of beschadiging. Ook al behoren de bomen niet tot de oorspronkelijke cultuurhistorische eenheid, is het wel een uitgangspunt dat de bomen behouden blijven daar waar dat technisch mogelijk en verantwoord is. Mocht de kap van bomen aan de orde zijn, kan tegen een kapvergunning, indien nodig, bezwaar worden gemaakt. Het zoekgebied voor het kunstobject, op de verbeelding aangeduid met (sg-ko), wordt verruimd en aan de oppervlakte een maximum gesteld.	Aanpassen aanduiding t.b.v. kunstobject op de planverbeelding. De oppervlakte van het kunstzinnig element wordt gemaximeerd (art. 3.2.1)
2G	De indiener doet suggesties voor het inrichten van de voormalige begraafplaats.	De voormalige begraafplaats zal overwegend in oorspronkelijke staat blijven of worden teruggebracht. Ten aanzien van het ontwerp van het kunstzinnig element ter plaatse van de voormalige kerk zal een co-creatieproces worden doorlopen waaraan belangstellenden kunnen deelnemen.	Geen.
	Zienswijze 3		
3A	De inhoud van de zienswijze is van gelijke strekking als die onder 2B, 2C en 2D.	Zie 2B, 2C en 2D.	

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
3B	Indiener stelt voor de oostelijke inrit 10 meter te verplaatsen als het instellen van eenrichtingsverkeer niet aan de orde is.	De bestemminglegging 'Verkeer' rond de voormalige begraafplaats is zo gekozen zodat het rijksmonument wordt betrokken bij de planvorming. Op deze wijze is de locatie geheel omsloten door openbaar gebied waardoor de beleving van het cultuurhistorische element wordt geoptimaliseerd. Het verschuiven van de uitrit zou afbreuk doen aan deze doelstelling.	Geen.
4	Zienswijze 4		
4A	Indieners wijzen erop dat, ondanks de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', er woonvlakken tot diep in het dijklichaam staan getekend. Dit lijkt indieners een onveilige oplossing.	In het dijklichaam zal niet gebouwd worden binnen het profiel van de beschermingszone, zoals staat beschreven in paragraaf 9.2.4 van de toelichting. In bijlage 15 bij het bestemmingsplan zijn dwarsdoorsneden bijgevoegd die illustreren hoe de bebouwing ten opzichte van het dijklichaam zal komen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning om de woningen te kunnen bouwen, zal voor bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' een watervergunning gevraagd moeten worden bij de waterbeheerder. De waterbeheerders hebben in de voorbereiding van het bestemmingsplan ingestemd met het plan.	Geen
4B	De meest westelijke toegang is veranderd ten opzichte van eerdere ontwerpen. In de tekst van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 6.3) staat dat deze inrit in het uiterste westen zal komen. Door de weg zo te projecteren als in de laatste plannen, zal een kruising ontstaan met de inrit van Herenweg 91 en 87. Dit lijkt indieners onveilig.	In eerdere ontwerpen was de weg inderdaad geprojecteerd met een afbuiging langs de meest westelijke nieuwbouwwoningen. In het stedenbouwkundig plan, wat onderdeel uitmaakte van het Visiedocument, is deze optie verlaten. In het meest recente stedenbouwkundige plan is uitgegaan van een weg die rechtdoor aansluit op de Herenweg tegenover een prive-uitrit. De verkeersdruk op beide uitritten is zeer beperkt. Een onveilige situatie is dan ook niet te verwachten.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
4C	Indieners geven aan dat voor wat betreft de luchtkwaliteit geen rekening is gehouden met Schiphol, terwijl dit volgens hen wel nodig is.	In Aalsmeer is in 2008 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Sindsdien wordt de luchtkwaliteit doorlopend gemonitord met de Monitoringstool. Aangezien de Herenweg een 30 km/h weg is kan worden aangenomen dat de Herenweg geen overschrijding van NO2 en fijnstof veroorzaakt. Dergelijke wegen zijn dan ook niet opgenomen in de Monitoringstool. Schiphol is hierin meegenomen bij de bepaling van de achtergrondconcentraties.	Paragraaf 9.1.2 is aangevuld.
4D	In het bestemmingsplan wordt ingegaan op naastgelegen jachthaven (in ontwikkeling). Dit heeft allerlei consequenties die volgens indieners niet opgelost worden, maar worden verschoven naar de toekomst.	Wij merken op dat het hier niet een jachthaven in ontwikkeling betreft, maar een onbenutte bestemming 'jachthaven'. Zoals uiteen is gezet in paragraaf 9.1.3.2 van het bestemmingsplan, vormt de jachthaven(bestemming) geen beperking voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De uitoefening van een jachthaven op naastgelegen perceel zal ook in de toekomst mogelijk zijn. De voorgestelde maatregelen, zoals bijvoorbeeld een hogere grenswaarde of maatregelen aan de bron, kunnen echter pas worden toegepast als er een geluidsbron aanwezig is. Die feitelijke geluidsbron is er nu niet. Wel zullen de woningen bij de bouw reeds geïsoleerd worden zodat, op basis van de representatieve geluidshinder, een binnenwaarde van 35 dB(A) gegarandeerd kan worden na eventuele benutting van de jachthavenbestemming.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
4E	Het verbaast indieners dat geen melding wordt gemaakt van extra geluidsmaatregelen die nodig zijn in verband met de aanvliegroute van Schiphol.	In paragraaf 9.1.3.3 van het bestemmingsplan wordt aandacht geschonken aan de geluidsbelasting in verband met Schiphol. De nieuwe woningen zullen moeten voldoen aan het bouwbesluit. In het bouwbesluit zijn voorwaarden gesteld aan het binnenniveau van woningen. Bij de toetsing van de aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen, zal beoordeeld worden of de woningen dusdanig zijn geïsoleerd dat aan het vereiste binnenniveau voldaan wordt. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de geluidsbelasting op de gevels waarbij het luchtverkeerlawaai meegenomen moet worden als er naast Schiphol twee of meer geluidsbronnen aanwezig zijn (cumulatief). Aangezien dit niet het geval is wordt het luchtverkeerlawaai niet geregeld in de Wet geluidhinder maar in het Luchthavenindelingbesluit. Een methodiek van verklaringen van geen bezwaar ziet toe op het reguleren van bouwen en verblijven binnen beperkingenzones voor zowel geluid als veiligheid rond Schiphol.	Geen.
4F	Voor wat betreft de nokrichtingen geven indieners aan dat er andere nokrichtingen in het ontwerpbestemmingsplan staan, dan in het beeldkwaliteitsplan. Indieners vinden dat het ontwerpbestemmingsplan aangehouden moet worden.	Het bestemmingsplan vormt het juridisch bindende deel, waaraan bouwaanvragen getoetst zullen worden. De nokrichtingen zoals aangegeven in het (ontwerp)bestemmingsplan zullen aangehouden worden. De nokrichtingen voor de twee woningen ten westen van de voormalige begraafplaats zullen in het beeldkwaliteitsplan overeenkomstig worden aangepast.	Geen.
4G	Indieners zijn van mening dat de passantensteiger in het plangebied sowieso aangelegd moet worden.	Een bestemmingsplan maakt een bepaalde invulling en gebruik van percelen mogelijk, het is geen instrument om de realisatie van functies af te dwingen. De locatie voor de passantensteiger zoals in het ontwerpbestemmingsplan is voorzien blijkt niet uitvoerbaar te zijn vanwege de verjaring van de eigendom van de ter plaatste gelegen strekdam. In het vast te stellen bestemmingsplan is een alternatieve mogelijk opgenomen op een andere locatie binnen het plangebied. De aanleg van deze steiger valt op basis van de tussen de gemeente en de ontwikkelaar gesloten anterieure exploitatieovereenkomst onder de door de ontwikkelaar te realiseren openbare voorzieningen.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
5	Zienswijze 5		
5A	Indieners menen dat de grootschaligheid van de woningen in schril contrast staat met het voorbeeld van de woning aan Herenweg 83.	Ten aanzien van het refereren aan de woning Herenweg 83 verwijzen we naar de beantwoording onder 1AC.	Geen.
5B	Gezien de dicht op elkaar gebouwde woningen aan de Herenweg, zal de overgang naar de plassen juist verhard worden.	Voorheen was de locatie deels bebouwd met kassen en dicht begroeid waardoor de aanwezigheid van de Westeinderplassen niet werd beleefd. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en natuurwaarden. Er zijn doorkijken naar de plassen opgenomen (vistas), alsmede een openbare oever en nieuwe watergangen die de verbinding met de Westeinder versterken. Het rijksmonument zal duidelijker worden geaccentueerd en in de openbare ruimte zal ruimschoots aandacht zijn voor de doorkijken naar de plas en de groenvoorzieningen. Op de noordelijke woonkavels worden de aanwezige bossages bestemd als 'Natuur'.	Zie gevolgen n.a.v. zienswijze 1T.
5C	Het toenemende vliegverkeer zal meer overlast gaan veroorzaken. Indieners vragen zich af hoe het realiseren van 18 nieuwe woningen verklaard kan worden, in relatie met de zorgen die de gemeente heeft geuit over het toenemende vliegverkeer.	Het in stand houden van het verloederde en gevaarlijke kassencomplex op deze locatie is ongewenst. De gemeente acht het van zwaarwegender belang de ruimtelijke kwaliteit en de toegankelijkheid van de zuidelijke plasoevers te verbeteren en door ontwikkeling de waardevolle cultuurhistorie te behouden. Voor het realiseren van nieuwe woningen binnen het plangebied is een verklaring van geen bezwaar nodig van de Inspectie (zie paragraaf 9.1.3.3 van het bestemmingsplan). De Inspectie heeft gemotiveerd aangegeven, in navolging van een eerder afgegeven verklaring van geen bezwaar voor 15 woningen, positief tegenover de ontwikkeling te staan. Overigens worden in een dergelijke verklaring van geen bezwaar de toekomstige bewoners er op gewezen dat een zekere mate van geluidsbelasting van Schiphol dient te worden geaccepteerd.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
5D	De geluidsoverlast van de nog op te richten jachthaven naast het plangebied moet worden verholpen met maatregelen aan de drie meest westelijke woningen. Indieners vragen zich af hoe dat gerealiseerd kan worden.	In paragraaf 9.1.3.2 is uiteengezet waarom het plan uitvoerbaar is met de activiteiten van een jachthaven op naastgelegen perceel. Verschillende maatregelen, waaronder dove gevels voor de eerstelijns woningen, zijn in deze situatie niet haalbaar of wenselijk gebleken. In combinatie met maatwerkvoorschriften bij de eventuele vestiging van een jachthaven, zullen de westelijke woningen binnen het plangebied zo geïsoleerd moeten worden dat het binnenniveau niet hoger zal zijn dan 35 dB(A). Deze isolatie vindt onafhankelijk van benutting van de bestemming 'Jachthaven' reeds plaats bij de bouw van de woningen. Dit wordt afgedwongen door een voorwaardelijke verplichting en zal bij de toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen worden beoordeeld.	Geen.
5E	De meest westelijke inrit staat op verschillende tekeningen anders weergegeven. Indieners vragen zich af hoe de definitieve komt te liggen. Een rechte doorsteek lijkt indieners het meest logisch.	We stellen vast dat een medeondertekenaar van deze zienswijze onder zienswijze 4C tégen een rechte doorsteek van de inrit op de Herenweg. In eerdere ontwerpen was de weg inderdaad geprojecteerd met een afbuiging langs de meest westelijke nieuwbouwwoningen. In het meest recente stedenbouwkundige plan is uitgegaan van een weg die rechtdoor aansluit op de Herenweg. Dit is gezien de doelstelling van het stedenbouwkundig plan om de doorzichten naar de Westeinderplassen te verbeteren op de meest gewenste ontsluiting. Op basis hiervan is het bestemmingsplan ook vormgegeven.	Geen.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie op de zienswijze	Gevolgen voor het bestemmingsplan
5F	Naar mening van indieners is een plan met enkele woningen en een wandelgebied een veel betere optie.	De locatie betreft particulier eigendom. Om tot een rendabele planontwikkeling te komen zijn er verschillende factoren van belang. De ontwikkelaar zal pas een project ter hand nemen wanneer alle gemaakte en nog te maken kosten, zoals verwerving van gronden, bouwrijp maken en woningen bouwen en het aanleggen van openbare voorzieningen conform de gemeentelijke eisen financieel rendabel is. Van gemeentewege moet een dergelijk plan voldoen aan de goede ruimtelijke ordening met in dit specifieke geval het behoud van de cultuurhistorische waarden. Bij het in evenwicht brengen van alle gestelde randvoorwaarden, de kosten en de opbrengsten komt er uiteindelijk een passend bouwprogramma met bijbehorend openbaar gebied naar voren. Het voorliggende plan is doorgerekend in de vertrouwelijke grondexploitaties waaruit geconcludeerd kan worden dat dit een financieel uitvoerbaar project is. Bouwen met een lagere dichtheid of kleinere woningen (minder opbrengsten) en meer openbare (groen)voorzieningen (meer kosten) is financieel niet haalbaar. Wij zijn van mening dat er in de planvorming uiteindelijk een aanvaardbaar evenwicht is gevonden tussen de belangen van de ontwikkelaar en het maatschappelijk belang waar de gemeente voor staat.	Geen.

3. Staat van wijzigingen

In onderstaand overzicht is een totaaloverzicht gegeven van wijzigingen, zoals deze verwerkt zijn in het vast te stellen bestemmingsplan. Het betreft de wijzigingen die door de gemeente zijn voorgesteld (Ambtshalve wijzigingen) en de wijzigingen die voortkomen uit de zienswijzen.

Plantoelichting

Para-graaf	Aanleiding wijziging	Voorgestelde aanpassing
9.1.3.2	Zienswijze 1B	Adressering aangepast. Aanvullende geluidsberekeningen (bijlage 8) en conclusie toegevoegd.
2.2	Zienswijze 1L	Aanwezigheid van blokhut en recreatieark benoemd.
4.2	Zienswijze 1P	Blokhut en recreatieark toegevoegd.
7.1.1.1	Zienswijze 1T	Toelichten keuze voor het bestemmen van gronden als 'natuur'
9.1.2	Zienswijze 4C	Aangevuld met passage over Monitoringstool
9.2.4	Zienswijze 2D	Aanpassing met betrekking tot hoogten.
9.2.4	Zienswijze 1V	Paragraaf is aangepast naar de nieuwste inzichten.
2.3, 2.4	Ambtelijk	Aanvulling stedenbouwkundige structuur
3.1.1	Ambtelijk	Historische waarden nader uitgeschreven
3.2.1	Ambtelijk	Bestaande situatie m.b.t. verkeer en watergangen verduidelijkt.
5.1.1.3	Ambtelijk	Oude paragraaf 5.1.1.3 vervalt. Structuurvisie Randstad 2040 is vervangen door de SVIR
5.1.2.2	Zienswijze 1Q, 1T	Aanvullend met passage bufferzone
5.1.2.3	Zienswijze 1Q, 1T	Toevoegen toelicht op Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
5.1.5	Ambtelijk	Wordt paragraaf 6.1.5
5.2.1	Ambtelijk	Paragraaf vervalt
5.2.3.1	Ambtelijk	Oude paragraaf 5.2.3.1 vervalt. Nota Mobiliteit (2004) is vervangen door de SVIR
5.2.4	Ambtelijk	Paragraaf vervalt
7.1.1	Ambtelijk	Aanvullen verankeren waarden in regels
7.1.2	Ambtelijk	Paragraaf vervalt
7.1.3	Ambtelijk	Paragraaf vervalt
7.2.1.3	Ambtelijk	Invullen netwerken van openbaar nut.
7.2.2.3	Ambtelijk	Aanvullen met de openbare oeversvoorziening

9.2.2	Ambtelijk	Aanvullen n.a.v. proefsleuvenonderzoek.
9.4.1	Zienswijze 1C	Grondposities zijn geactualiseerd.

Planregels

Artikel	Aanleiding wijziging	Voorgestelde aanpassing
4 (nieuw)	Zienswijze 1T	Toevoegen planregel 'Natuur'
7	Zienswijze 1B	Toevoegen voorwaardelijke verplichting onder 7.2.5 en bijlage bij de regels.
3.1.2	Ambtelijk	Toevoegen sub k.: (ondergrondse) inzamelpunten voor huishoudelijke afvalstoffen.
3.2.1	Zienswijze 2F	Toevoegen maximaal te bebouwen oppervlakte.
6.2.1	Ambtelijk	Toevoegen sub b.: per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan.
1.25	Ambtelijk	Definitie 'kap' aangepast.
5.1.2 d	Ambtelijk	Aanduiding 'steiger' wordt (ste-1) en (ste-2)
5.1.2 g	Ambtelijk	Bruggen uitsluitend binnen aanduiding (br)
5.2.1 b	Ambtelijk	Maximale oppervlakte en breedte van de steiger binnen (ste-2) toevoegen.
6.3, 7.3 en 8.3	Ambtelijk	Parkeernorm van <u>minimaal</u> twee parkeerplaatsen per bouwperceel

Planverbeelding

Locatie	Aanleiding wijziging	Voorgestelde aanpassing
Strekdam Herenweg 66a	Zienswijze 1C	Strekdam buiten de plangrens gelaten.
Delen van het noordelijk perceel.	Zienswijze 1T	Wijzigen van de bestemming 'Groen' naar de bestemming 'Natuur'. Toevoegen van een gedeelte 'Natuur' in het noordoosten.
Middelste inrit	Ambtelijk	De inrit (bestemming 'verkeer') is geknikt tot een haakse inrit op de Herenweg ter voorkoming van inschijning van koplampen bij Herenweg 87.
Overzijde strekdam	Ambtelijk	Openbare oever/steiger (ste-2) is bestemd aan de overzijde van de strekdam.
Westelijke ontsluitingsweg	Ambtelijk	Achterste deel van de ontsluitingsweg toegevoegd aan 'Wonen-2' (uitgeefbaar).
Twee westelijk gelegen bouwvlakken	Zienswijze 1B	Toevoegen aanduiding [sba-hgiw] in bouwvlak

Legenda	Ambtelijk	'Verkeer' wordt 'Verkeer-Verblijf'
Aanduiding (sg-ko)	Zienswijze 2F	Het aanduidingsvlak (t.b.v. het zoekgebied) wordt groter.
Aanduiding (br)	Ambtelijk	Aanduiding (br) binnen 'water' wordt aangepast t.p.v. de inritten van de noordelijke percelen.
Inrit noordelijk perceel	Ambtelijk	Inrit en parkeerplaatsen op de noordelijke percelen worden 'Wonen-1'
Grenzen bouwvlakken 'W-2' en 'W-3'	Ambtelijk	Grenzen van de bouwen zijn iets verschoven om gelijke afstanden te creëren t.o.v. het water (1 meter) en de openbare weg (2 meter), zodat de carport/berging binnen het bouwvlak blijft.



Gemeente Aalsmeer

Ruimtelijke Ordening & Vergunningen

Uw contact R. Luijendijk

T (020) 540 41 83

F (0297) 38 76 76

info@aalsmeer.nl

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer

Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 19 februari 2015
Uw brief van 10 oktober 2013
Ons kenmerk Z-2013/035034 D-2015/006953

Betreft Zienswijze tegen beeldkwaliteitsplan

Geachte heer,

In uw brief van 10 oktober 2013 heeft u een zienswijze ingediend tegen het Beeldkwaliteitsplan Nieuw Calslagen. Dit plan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Calslagen ter inzage gelegen. Hiertegen heeft u ook een zienswijze ingediend die in een aparte brief wordt behandeld. Om verschillende redenen heeft de voortzetting van de verschillende planproducten enige tijd op zich laten wachten. In de tussenliggende periode is hierover vanuit de afdeling Vastgoed contact met u geweest. Wij achten de planvorming nu voldoende afgerond om tot vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan over te gaan.

Uw zienswijze tegen het beeldkwaliteitsplan gaat in op verschillende aspecten van de planvorming en refereert in sommige gevallen naar uw eigen situatie op Herenweg 66 en ontwikkelingen buiten het plangebied van Nieuw-Calslagen (vervat in het Masterplan Herenweg). Een beeldkwaliteitsplan regelt alleen de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan heeft niet tot doel een afweging te maken tussen ruimtelijke keuzes maar geeft regels hoe deze eerder gemaakte keuzes vormgegeven dienen te worden. Het beeldkwaliteitsplan zal daarmee onderdeel uitmaken van de Welstandsnota Aalsmeer 2013. Door u aangevoerde gronden die betrekking hebben op ruimtelijke afwegingen, bestemmingsleggingen of uitvoerbaarheid van de ontwikkeling heeft u ook ingebracht in de bestemmingsplanprocedure en worden daar behandeld. Ditzelfde geldt voor de relatie die u legt met uw eigen perceel of dat van andere percelen langs de Herenweg. In het kader van het bestemmingsplan wordt dit waar nodig beoordeeld. Tegen de situatie op uw perceel loopt momenteel een handhavingszaak. De afweging of situaties te legaliseren zijn wordt in dit kader beoordeeld. Het handhavingstraject en de planontwikkeling Nieuw-Calslagen zijn twee afzonderlijke trajecten.

In uw zienswijze hebben een vijftal gronden betrekking op het beeldkwaliteitsplan:

U vraagt zich af op de massa van de nieuwbouwwoningen nog wel gebaseerd is op de woning Herenweg 83, vanuit het oogpunt van een cultuurhistorische uitstraling volgens de Belvédère-gedachte.

Bewust is niet gekozen voor het kopiëren (historiseren) van de woning Herenweg 83. Met het huidige bouwbesluit zou een dergelijke woning ook niet meer gebouwd kunnen worden. De nieuwe woonbebouwing in Nieuw Calslagen is geïnspireerd op deze woning en de ruimtelijke kenmerken van de woning Herenweg 83 hebben model gestaan voor deze woningen.

U wijst er op dat de meest westelijke uitrit is veranderd ten opzichte van een eerder voorstel. Het voorstel zoals dat in het beeldkwaliteitsplan is weergegeven op pagina 8 zou een betere ontsluiting zijn omdat zo onder andere een doorzicht naar de plas ontstaat.

De ontsluiting zoals aangegeven op pagina 8 is de juiste. Deze is inderdaad anders dan het eerdere voorstel onder andere op basis van de door u aangevoerde redenen. Het stedenbouwkundig plan is hier inmiddels op aangepast (zie uw zienswijze tegen het bestemmingsplan) waardoor het uitkijkpunt op een andere locatie is komen te liggen.

Een aantal malen wijst u op een foutieve weergave van de aangeduide bomen op verschillende afbeeldingen.

De aanduiding van de bomen op de afbeeldingen is indicatief. De exacte plaats van de bomen kan pas worden bepaald nadat inmeting hiervan heeft plaatsgevonden. Overigens stelt het beeldkwaliteitsplan alleen eisen over de openbare inrichting binnen het plangebied Nieuw-Calslagen en gaat het niet in op de inrichting van het perceel Herenweg 66a.

U vraagt zich af waarom de twee woningen op het noordelijke perceel een uitzonderingspositie hebben voor wat betreft de afmetingen en kleurenschema en in hoeverre deze nog betrokken zijn bij het plan Nieuw-Calslagen.

De twee door u bedoelde woningen zijn later aan het plan toegevoegd. Het gaat hierbij om woningen op zeer ruime percelen en gelegen op ruime afstand van de Herenweg. Het beeldkwaliteitsplan heeft niet tot doel de afweging te beargumenteren waarom voor grotere woningen is gekozen, wel de uiterlijke verschijningsvorm hiervan. Deze woningen zijn weliswaar groter maar hebben dezelfde vormgeving als de overige woningen in Nieuw Calslagen en tonen hiermee duidelijk verwantschap. Het afwijkende kleurenschema heeft onze instemming. Binnen het plangebied is gekozen voor een standaard bouwmassa en is de diversiteit gezocht in het onderscheid in gevelcompositie en kleurstelling. Het afwijkende kleurenschema voor deze twee woningen versterkt de diversiteit met behoud van de ruimtelijke samenhang. Naast de bouw van deze woningen is op dit perceel ruim aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en ook voor de eigenaar van dit perceel heeft dit geleid tot extra inspanningen.

U bent van mening dat het terugbrengen van de sluis met de aanlegkade als vista beter past bij de cultuurhistorische achtergrond van Nieuw-Calslagen.

Er is niet voor gekozen om de sluis terug te brengen aangezien dit erg kostbaar is. Hiervoor in de plaatse komt een aanlegkade en er is voor gekozen om het tracé van de Breggevaart weer zichtbaar te maken in het landschap.

Het Beeldkwaliteitsplan Nieuw-Calslagen is met inachtneming van uw zienswijze door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op herziening van het stedenbouwkundig plan, vooral ter plaatse van het openbare uitzichtpunt ter hoogte van de strekdam. Verschillende themakaartjes zijn overeenkomstig deze aanpassing gewijzigd. Daarnaast zijn alle kappen van de woningen rond het begraafplaatsje nu gericht op het rijksmonument, dit naar aanleiding van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Tot slot zijn de aanduidingen die de rijrichtingen binnen het plangebied suggereren verwijderd. Voor het instellen van een eenrichtingsregime is momenteel geen aanleiding. Dit laatste is overigens geen aspect van beeldkwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan is hierbij als onlosmakelijk onderdeel van de Welstandsnota Aalsmeer 2013 vastgesteld. Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open. Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,

J.A. de Poorter
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z-2013/013463
D-2014/130320

Datum B&W-besluit 23 januari 2015

Voor de vergadering van raad d.d.
19 februari 2015

Portefeuillehouder wethouder T. Verlaan

Afdeling Vastgoed

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
L. van de Craats/G. Stienen
4279

l.van.de.craats@amstelveen.nl

Onderwerp

Programma van Eisen (Visiedocument) project Machineweg – Rooie Dorp Aalsmeer

Gevraagd besluit

- a. Het Programma van Eisen (Visiedocument) voor het project Machineweg – Rooie Dorp Aalsmeer vast te stellen.
 - b. De projectbegroting voor het project Rooie Dorp – Machineweg vast te stellen.
 - c. € 55.000,- uit Algemene Vrije Reserve beschikbaar stellen ten behoeve van de uitvoering van het alternatief inclusief nr 113.
 - d. 1). De verplichting tot geheimhouding op de bijlage 5 van de adviesnota van het college van burgemeester en wethouders van d.d. 22 januari 2015, op basis van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet en gelet op artikel 10, lid 2 sub b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.
 - d.2) De termijn van de geheimhouding te bepalen op 15 jaar te rekenen vanaf de datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders op d.d. 27 januari 2015, of zoveel eerder als het project is voltooid.
-

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De doelstelling van het project is het realiseren van een kwalitatief goed nieuwbouwplan voor het gebied van het Rooie Dorp aan de Machineweg ter hoogte van de nrs. 49 t/m 131 ter vervanging van de huidige bouw.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Om dit te bereiken is een Visiedocument met Programma van Eisen (PvE), hierna PvE, (Bijlage I) opgesteld en Concept Welstandscriteria, met daarin eisen om te komen tot een plan wat historisch en esthetisch aansluit bij het karakter van het huidige gebied. De wensen van de bewoners zijn verwerkt in de verkaveling en de Welstandscriteria.

Na de vaststelling van het PvE zal de anterieure overeenkomst worden afgesloten waarin de afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd, deze overeenkomst dient ter dekking van de gemeentelijke kosten. Deze anterieure overeenkomst moet afgesloten zijn als het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Tevens wordt de procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan gestart. Het bestemmingsplan zal dan ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Daarbij zal ook de grondexploitatie voor het project door u moeten worden vastgesteld.

In de volgende fase wordt het verkavelingsplan verder uitgewerkt in woningontwerpen en een inrichtingsplan. De terugkerende bewoners krijgen gelegenheid mee te praten over de inrichting van de woningen en de inrichting van het parkeren en groen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Wonen en ruimtelijke indeling

Aanleiding

In 2008 zijn de gemeente en Eigen Haard overeengekomen dat ze zich in willen zetten voor nieuwbouw van de woningen in het Rooie Dorp. Na diverse stappen te hebben doorlopen is in juni 2013 de Nota van Uitgangspunten voor het project vastgesteld. Daarna is gestart met het opstellen van het Programma van Eisen.

Argumenten

De afgelopen tijd is er uitvoerig participatie gevoerd met de bewoners en omwonenden om te komen tot een gedragen verkaveling. De verkaveling is samen met het PvE en de concept Welstandscriteria onderdeel van de besluitvorming.

In het PvE en de Welstandscriteria staan de eisen waaraan Eigen Haard moet voldoen bij de verdere uitwerking van de plannen om te komen tot uitvoering.

Door u is ook gevraagd een alternatief te maken met daarin meegenomen de woning Machineweg 113. De verkaveling daarvoor treft u aan in bijlage IIb. Middels de reeds toegezonden raadsmemo hebben wij u op de hoogte gesteld van de uitkomst van de gesprekken over het alternatief.

Kantttekeningen

De verkaveling is besproken met de bewoners en omwonenden. Niet alle aangedragen punten konden hierbij worden opgelost. Zoals de nieuwe woningen die dichterbij de bestaande woningen komen aan de Hendrikstraat.

Financiën

Verantwoording krediet fase 2

Voor fase 2 is een krediet afgegeven van € 42.735,-. In de loop van 2014 is een overschrijding van het krediet ontstaan van € 45.700. Dit bedrag bestaat uit extra uren besteed aan de participatie, de terugkoppeling ervan en het verwerken hiervan, de inzet om te komen tot overeenstemming met de bewoner/eigenaar van nr. 113 en Eigen Haard om te komen tot aankoop van de woning, de start van het Flora & Fauna onderzoek vanwege de lange tijdsduur dat dit beslaat en de rente over fase 2. De dekking van het negatieve resultaat van het project komt vooralsnog uit de voorziening projecten en zal worden meegenomen in het kostenverhaal middels de anterieure overeenkomst.

Conform de nieuwe werkwijze is een projectbegroting toegevoegd voor de verdere looptijd van het project. U wordt gevraagd deze projectbegroting vast te stellen. De verantwoording hiervan zal plaatsvinden via de rapportage grondexploitaties.

De **vertrouwelijke** projectbegroting treft u aan in bijlage 5

De gemeentelijke kosten voor het project worden gedekt door de anterieure overeenkomst die in fase 3 afgesloten gaat worden met Eigen Haard. Deze overeenkomst zal dan ook ondertekend moeten zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan omdat hier de kostendekking zeker moet zijn. In de anterieure overeenkomst worden ook de afdrachten aan de gemeente geregeld en de betaling van eventuele planschade.

Financiële bijdrage aan het alternatief

De uitvoering van het alternatief, inclusief nr. 113, alleen mogelijk als de gemeente hier ook aan bijdraagt, zie bijlage IIb. Uw raad wordt gevraagd om akkoord te gaan met bijdrage van € 55.000,- uit het Woonfonds. Dan kan de procedure zonder verdere vertraging worden voortgezet. Voorgesteld wordt de financiële bijdrage van € 55.000,- aan de Algemene Vrije Reserve te onttrekken.

Communicatie

Workshops

Op 29 oktober 2013 heeft een workshop plaatsgevonden met bewoners en omwonenden van het project. Daar hebben de bewoners de gelegenheid gekregen hun opmerkingen op het plan te maken en suggesties te doen voor verbetering.

Op 10 december 2013 heeft terugkoppeling plaatsgevonden over wat er met de opmerkingen is gedaan. De terugkoppeling van de workshop treft u aan in bijlagen 3a en 3b. Deze stukken zijn voor iedereen in te zien op de gemeentelijke website.

Communicatieplan Eigen Haard

Ten behoeve van de communicatie over het project is door Eigen Haard een communicatieplan (bijlage 2) opgesteld. In dit plan staat aangegeven met wie en wanneer er in het vervolg traject gecommuniceerd wordt. Dit communicatieplan is onderdeel van het PvE.

Begeleidingscommissie

De begeleidingscommissie ziet toe op het naleven van het sociaal plan van Eigen Haard en een juiste communicatie over de planvorming. In de begeleidingscommissie zitten bewoners uit Aalsmeer Oost. Er is regelmatig overleg tussen de begeleidingscommissie, Eigen Haard en de gemeente over de planvorming.

Vervolg participatie

In het Sociaal plan is afgesproken dat de terugkerende bewoners mee kunnen praten over de inrichting van de woningen. Tijdens de workshops is aangegeven dat Eigen Haard de inrichting van het parkeren en groen nog een keer bespreekt met de omwonenden.

Planologische procedure

De gemeente verzorgt de communicatie over de planologische procedure. Het bestemmingsplan zal 6 weken ter visie gelegd worden waarbij iedereen de gelegenheid krijgt zijn zienswijze in te dienen. Voorgesteld wordt gezien het uitgebreide participatietraject over dit project de inspraak over te slaan.

Procedure

Na vaststelling van het PvE met de bijlagen zal een anterieure overeenkomst met kostenverhaal worden afgesloten met Eigen Haard. Deze overeenkomst komt nog ter besluitvorming bij het college.

Voorgesteld wordt na vaststellen van het PvE de bestemmingsplan procedure te starten.

Na het vaststellen van het PvE kan de concept- Welstandscriteria ter inzage gelegd worden voor de inspraak waarna het plan door de raad kan worden vastgesteld.

Mocht er tijdens het ontwerpproces blijken dat afwijken van de kaders nodig is voor een goede Planuitvoering, dan zal gekeken worden op welke wijze besluitvorming hierover het beste plaats kan vinden.

Duurzaamheidparagraaf

In hoofdstuk 3.10 van het PvE is beschreven wat de uitgangspunten zijn voor energie en duurzaam bouwen. Eigen Haard heeft bovendien goede ervaring met het Co-Green concept, hierbij wordt bij sloop- en nieuwbouw projecten de CO2-reductie over het totale project beoordeeld.

Bijlagen

I Programma van Eisen (Visiedocument) met bijlagen

IIa Alternatieve verkaveling voor Machineweg 113

IIb Raadsmemo uitvoering motie Machineweg 113

De secretaris,

De voorzitter,

mr. F.L. Romkema

drs. J. Vonk-Vedder

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling oordeelsvormende raad

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard	
Gewijzigd aanvaard	
Verworpen	

RAADSBSLUIT

Besluit

- a. Het Programma van Eisen (Visiedocument) voor het project Machineweg – Rooie Dorp Aalsmeer vast te stellen.
- b. De projectbegroting voor het project Rooie Dorp – Machineweg vast te stellen.
- c. € 55.000,- uit de Algemene Vrije Reserve beschikbaar stellen ten behoeve van de uitvoering van het alternatief inclusief nr. 113.
- d. 1). De verplichting tot geheimhouding op de bijlage 5 van de adviesnota van het college van burgemeester en wethouders van d.d. 22 januari 2015, op basis van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet en gelet op artikel 10, lid 2 sub b. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.
- d.2) De termijn van de geheimhouding te bepalen op 15 jaar te rekenen vanaf de datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders op d.d. 27 januari 2015, of zoveel eerder als het project is voltooid.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 februari 2015.

De wnd.griffier,

De voorzitter,

drs. Th. Van Waes

drs. J. Vonk-Vedder



Gemeente Aalsmeer

Programma van Eisen
(Visiedocument)

Rooie Dorp -Machineweg



Definitief 22 januari 2015
LC

Colofon

Versie : Definitief
Datum : 22 januari 2015
Afdeling : Vastgoed
Foto's : Rianne Vooges

INHOUDSOPGAVE

Leeswijzer

Programma van Eisen

1. Inleiding
 - 1.1 Het proces tot nu toe
 - 1.2 Doel van het Programma van Eisen
 - 1.3 Opbouw van het Programma van Eisen
2. Project
 - 2.1 Plangebied
 - 2.2 Bestemmingsplan
 - 2.3 Organisatiestructuur
 - 2.4 Overeenkomst met Eigen Haard
 - 2.5 Communicatie
 - 2.6 Vervolgstappen
3. Eisen
 - 3.1 Beeldkwaliteit
 - 3.2 Programma
 - 3.3 Stedenbouw
 - 3.4 Groen
 - 3.5 Verkeer en parkeren
 - 3.6 Inrichting openbare ruimte
 - 3.7 Straatnaamgeving en huisnummering
 - 3.8 Veiligheid
 - 3.9 Milieu
 - 3.10 Energie en duurzaam bouwen

Beheersaspecten

4. Beheersaspecten
 - 4.1 Geld
 - 4.2 Tijd
 - 4.3 Kwaliteit
 - 4.4 Informatie
 - 4.5 Organisatie
 - 4.6 Risico-analyse

Bijlagen:

1. Communicatieplan
- 2a. Terugkoppeling workshop 10 december 2013
- 2b. Nota van Beantwoording
3. Concept Beeldkwaliteitsplan
4. Programma van Eisen openbare ruimte
5. VERTROUWELIJKE projectbegroting
6. Planning
7. Risico analyse

Leeswijzer

Dit visiedocument bestaat uit twee delen;
Een programma van Eisen, hoofdstukken 1, 2 en 3
En de beheersaspecten, hoofdstuk 4

In hoofdstuk 1 wordt het proces tot nu toe beschreven en het doel van het programma van eisen.

Hoofdstuk 2 gaat in op het project.

In hoofdstuk 3 worden de eisen beschreven.

Dit is het openbare deel van het Visiedocument met de bijlagen 1 t/m 4

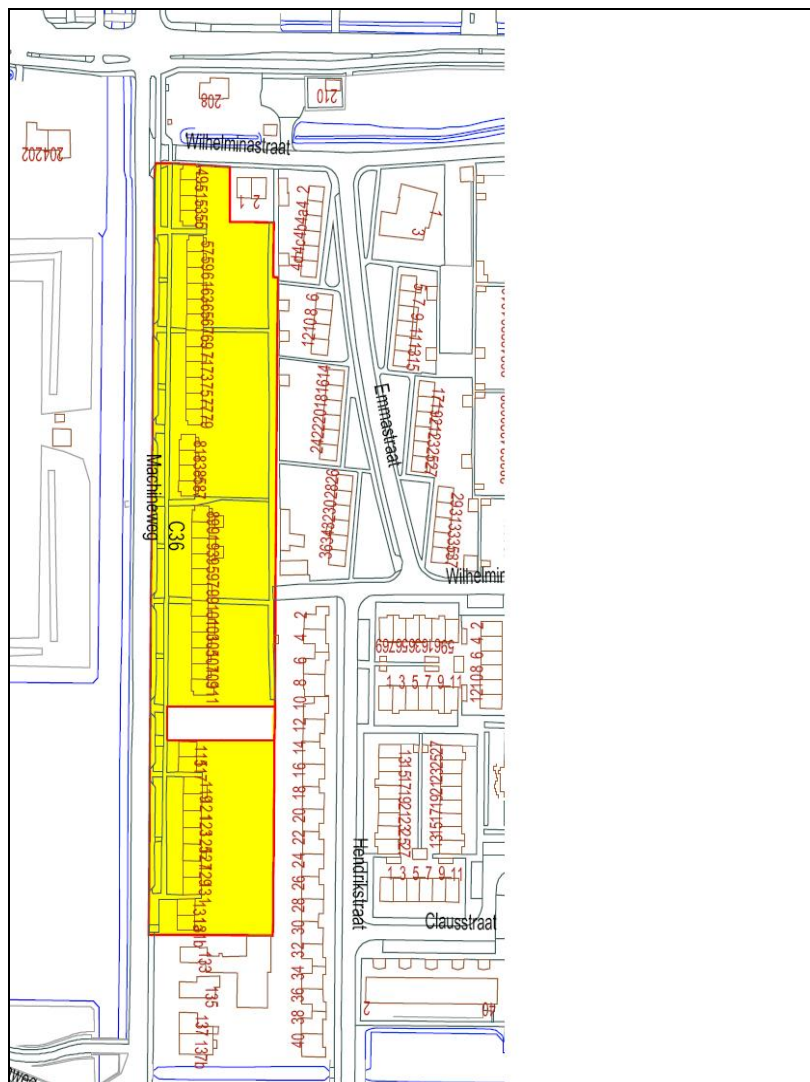
In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de gemeentelijke beheersaspecten, TGKIOR met de bijlage 5 t/m 7.

Dit deel is niet openbaar.



HOOFDSTUK 1

INLEIDING



Plangebied

1.1 Het proces tot nu toe

In 2010 heeft woningbouwstichting Eigen Haard bij de gemeente het verzoek neergelegd tot sloop en nieuwbouw van het complex van 44 huurwoningen aan de Machineweg in Aalsmeer. Het project Rooie Dorp – Machineweg is in februari 2011 gestart met de interne opdracht verlening. Daarna is door de gemeente en Eigen Haard gewerkt aan;

- een rapport over de staat van de woningen zodat een besluit genomen kon worden of sloop nodig was,
- een sociaal plan voor de bewoners van de locatie, dit is in december 2012 ondertekend door Eigen Haard en de bewoners,
- de Nota van uitgangspunten.

De nota van Uitgangspunten inclusief het sociaalplan en een memo over het woningbouwprogramma zijn 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Aalsmeer vastgesteld.

De projectopdracht is 27 februari 2011 ondertekend door de ambtelijke opdrachtgever. Het college van B&W heeft op 26 maart 2013 besloten het Startdocument vast te stellen en de Nota van Uitgangspunten ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 27 juni 2013 de Nota van Uitgangspunten inclusief de memo beraad van 25 juni 2013 over het bouwprogramma en inclusief 2 amendementen.

In het najaar van 2013 heeft participatie plaatsgevonden met de bewoners en omwonenden waarbij de aanwezigen Eigen Haard en de gemeente konden adviseren. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt op tekening of beantwoord dan wel gemotiveerd afgewezen. De terugkoppeling naar de bewoners heeft op 10 december 2013 plaatsgevonden. De adviezen uit de participatie die meegenomen konden worden zijn verwerkt in het verkavelingsplan en het Programma van Eisen.

De vervolg stap is het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst en daarna het starten van de bestemmingsplan procedure.

1.2 Doel van het Programma van Eisen

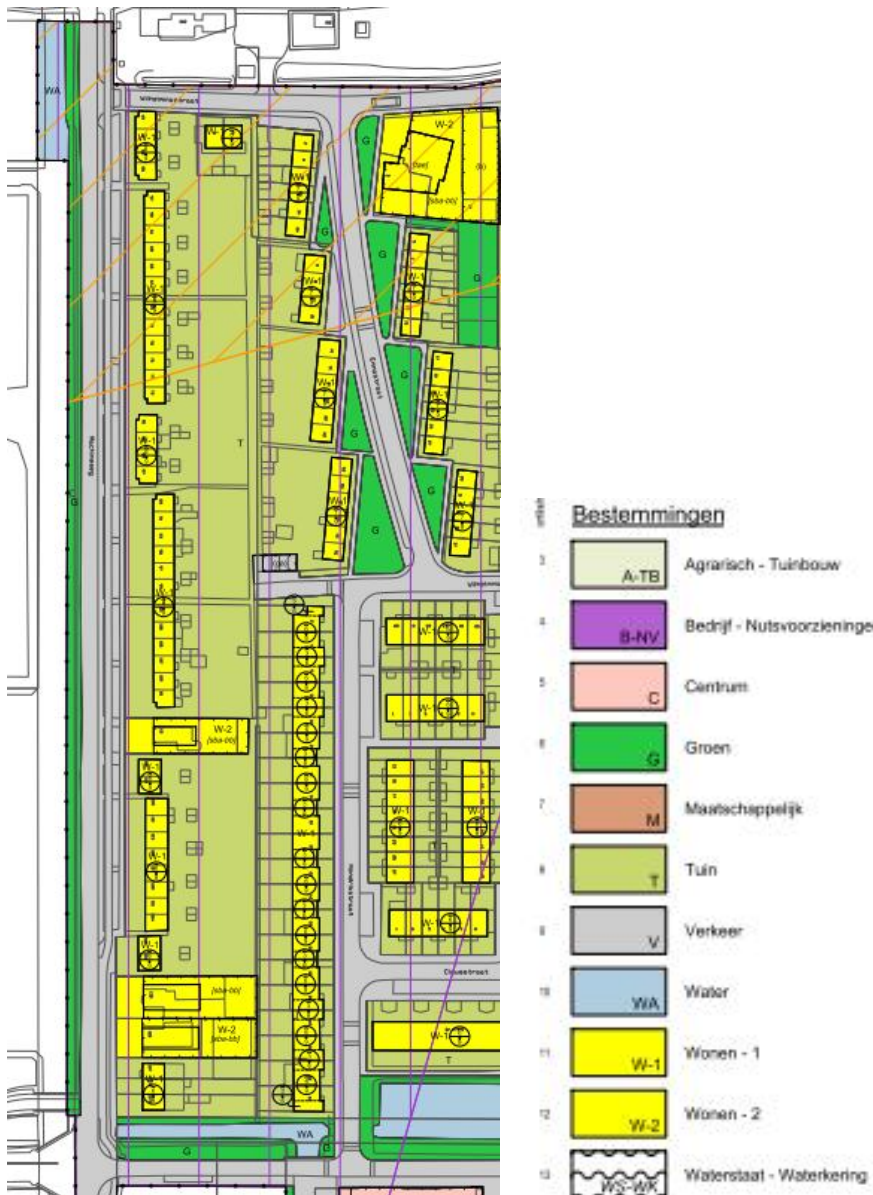
Het Programma van Eisen vormt een kader met eisen waar het te ontwikkelen plan aan moet voldoen. Dit Programma van Eisen is gericht op het op te stellen plan voor de nieuwbouw. De ruimtelijke randvoorwaarden worden gebruikt als leidraad bij het op te stellen bestemmingsplan en de toetsing van het bouwplan. Daarnaast worden beeldkwaliteitseisen en technische eisen omschreven.

1.3 Opbouw van het Programma van Eisen

In dit Programma van Eisen worden puntsgewijs alle randvoorwaarden benoemd waar het ontwerp voor deze locatie aan moet voldoen. In het volgende hoofdstuk komen de financiën, communicatie en organisatie aan de orde. Hoofdstuk 3 gaat in op alle eisen.

HOOFDSTUK 2

PROJECT



Bestemmingsplan Nieuw Oostende (2013)

2.1 Plangebied

Het plangebied bestaat uit 44 woningen (Machineweg 49 t/m 131) uit 1921 gelegen aan de Machineweg tussen de Wilhelminastraat en de Catharina Amaliaaan, zie tekening met een oppervlakte van ongeveer 15.000m².

In de volksmond wordt dit complex ook wel het "Rooie Dorp", genoemd, vanwege de rode daken. De cultuurhistorische waarde van dit gebied wordt niet alleen bepaald door de individuele woningen maar juist door de 44 woningen als geheel waardoor juist de "ensemble" waarde van het gebied bepalend is. Het Rooie Dorp is feitelijk de enige woningbouw in Aalsmeer langs een lint dat op complexmatige wijze is gerealiseerd.

Het plangebied is hoofdzakelijk eigendom van de woningstichting Eigen Haard. Alleen de Wilhelminastraat en de strook langs de Machineweg, het fietspad e.d., is eigendom van de gemeente Aalsmeer. Ook de woning Machineweg 113 is in particulier bezit. Zie eigendommenkaart Bijlage 1.

2.2 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is Nieuw Oosteinde. Deze is op 13 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en op 2 augustus 2013 in werking getreden. De bestemmingen zijn Wonen-1, artikel 11, en Tuin, artikel 8. De gronden zijn bestemd voor Woningen met bijbehorende voorzieningen en tuinen en erven.

Voor de vervangende nieuwbouw dient het bestemmingsplan te worden herzien. Gezien de uitgebreide participatie bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zal de inspraak worden overgeslagen. Het plan zal naar de vooroverleg instanties worden gestuurd en daarna ter visie worden gelegd voor zienswijzen.

2.3 Organisatiestructuur

Interne organisatie

Het aanspreekpunt voor de ontwikkelaar is projectmanager Loes van de Craats van de afdeling Vastgoed. De projectmanager draagt zorg voor de communicatie met de interne projectgroep. Het project Rooie Dorp – Machineweg valt bestuurlijk onder wethouder H.G. Rolleman.

Externe organisatie

Er zal voorshands geen stuurgroep worden opgezet. Indien nodig vindt er ad hoc overleg plaats tussen de bestuurlijke opdrachtgever, de ambtelijk opdrachtgever, de projectleider en de initiatiefnemer.

Projectteam

Op operationeel niveau zal Eigen Haard het projectmanagement ter hand nemen. Hieronder wordt een projectteam opgericht dat bestaat uit de gemeentelijk projectleider en de projectleider van de ontwikkelaar met eventuele aanvulling van benodigde personen.

2.4 Overeenkomst met Eigen Haard

Met uitzondering van de woning Machineweg 113 zijn de panden binnen het gebied eigendom van Eigen Haard. Het voetpad en de Machineweg zijn eigendom van de gemeente.

In november/ december 2013 is de Intentieovereenkomst met Eigen Haard getekend. Hierin is o.a. geregeld dat afspraken over de kosten vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst.

2.5 Communicatie

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over publiekrechtelijke aangelegenheden. Het Programma van Eisen is het beslisdocument in de definitiefase. Het is een uitwerking van eerder vastgestelde Nota van Uitgangspunten en Startdocument.

Eigen Haard is verantwoordelijk voor de communicatie over het stedenbouwkundigplan en het bouwplan.

Communicatieplan Eigen Haard

Eigen Haard en de gemeente hebben afspraken gemaakt over de wijze waarop de bewoners en direct omwonenden worden betrokken en geïnformeerd. De afspraken over communicatie en participatie zijn vastgelegd in het communicatieplan. Dit treft u aan als bijlage 2.

Participatie

De participatie heeft plaatsgevonden op trede 3 van de participatieladder. Dit betekent dat de bewoners en omwonenden een advies gegeven hebben aan Eigen Haard en de gemeente over het plan. Dit heeft plaatsgevonden in een workshop op 29 oktober 2013. De terugkoppeling van de uitkomsten heeft plaatsgevonden op 10 december 2013.

De resultaten van de participatie treft u aan in de bijlage 3a

De Nota van Beantwoording van de participatie treft u aan in Bijlage 3b

Sociaal plan sloop en nieuwbouwproject Machineweg 49 t/m 111 115 t/m 131c

Het sociaal plan geeft aan hoe er met de bewoners wordt gecommuniceerd die terugwillen keren in het plangebied.

2.6 Vervolgstappen

Het Programma van Eisen is tot stand gekomen in samenwerking met vakspecialisten en het management van de afdelingen Vastgoed, Ruimtelijke Ordening en Vergunningen, het Ingenieursbureau en Centrale Beheertaken. Daarnaast heeft afstemming met Eigen Haard plaatsgevonden.

Het Programma van Eisen wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W.

Het Programma van Eisen vormt de basis voor het ontwerp van de nieuwbouw en de inrichtingseisen die aan de openbare ruimte worden gesteld.

Aansluitend wordt het bestemmingsplan opgesteld dat moet worden vastgesteld door de gemeenteraad en de anterieure overeenkomst afgesloten en de procedure voor het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan doorlopen.



HOOFDSTUK 3

EISEN



Verkavelingsplan

Alternatief

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten heeft de gemeenteraad een motie aangenomen dat zij graag een alternatief uitgewerkt zien waarbij de woning Machineweg 113 is meegenomen in de verkaveling. Voor dit alternatief gelden dezelfde uitgangspunten.

3.1 Beeldkwaliteit

Door HzA is in overleg met Eigen Haard en de gemeente een concept beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan geeft de kaders voor de uitwerking van de verkaveling en het bouwplan.

De procedure voor het vaststellen van het beeldkwaliteitplan zal na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst worden gestart.

Het CONCEPT- Beeldkwaliteitplan treft u aan in bijlage 4.

3.2 Programma

- In het gebied worden maximaal 69 woningen gebouwd.
- Het programma moet tenminste 44 huurwoningen bevatten waarvan 18 in de sociale huur tot € 596,- (prijspeil 2014).
- De overige woningen zijn koopwoningen.

3.3 Stedenbouw

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de stedenbouwkundige eisen uit het beeldkwaliteitsplan

Eisen Stedenbouw

- Bij de stedenbouwkundige opzet is de huidige verkavelingstructuur het uitgangspunt.
- De woningen dienen in hoofdzaak langs de Machineweg gesitueerd te worden.
- De woningen bestaan uit 1 of 2 lagen met een kap.
- Op strategische plaatsen kan gestapelde laagbouw worden gerealiseerd tot een hoogte van maximaal 11 meter.
- Het parkeren wordt aan de achterzijde van de woningen geregeld.
- De parkeerterreinen op het achterterrein worden ontsloten via twee nieuwe aansluitingen op de Machineweg.
- Binnen het plan dient ruimte te worden gevonden voor tenminste één speelplek voor 0-5 jarigen.
- De watergang aan de achterzijde van de woningen blijft behouden

3.4 Groen

Eisen Groen

- Er komt een groene haag aan de achterzijde tussen bestaand gebied en nieuwe parkeerterrein.
- Er komt een groene erfafscheiding aan de voorzijde.
- Er worden enkele grote karakteristieke bomen plaatsen op het achterterrein.
- Bij het parkeren worden kleinere bomen geplaatst die geen zonlicht wegnemen of overlast geven.
- Bij de herinrichting van de Machineweg, buiten de scope van dit project, wordt gekeken of de bomen aan de voorzijde terug kunnen komen.

3.5 Verkeer en parkeren

Eisen

- De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Machineweg.
- Er zijn maximaal 2 toegangen vanaf de Machineweg toegestaan.
- Voor langzaamverkeer komt er ook een doorgang naar de Wilhelminastraat.
- Het parkeren wordt aan de achterzijde van de nieuwe woningen geregeld.
- De parkeerplekken zijn ook bereikbaar voor vrachtverkeer.
- Opritte naar individuele woningen vanaf de Machineweg zijn niet toegestaan.
- Het project voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte.
- Het parkeren moet voldoen aan de volgende parkeernorm.
- Er moet rekening mee gehouden worden dat het parkeren langs de Machineweg verdwijnt. Deze parkeerplekken tellen niet mee in de parkeernorm.
- De inrichting van het gebied voldoet zo veel mogelijk aan de eisen voor duurzaam veilig.

Woningtype	Parkeernorm incl. bezoekers.
Zorgenheid/kamerverhuur	0.6
Seniorenwoning	1.0
Woning goedkoper (2 kamers, woonoppervlakte tot 80m ²)	1.7
Woning gemiddeld 80-110m ²	1.9
Vrijstaand woonopp 110m ² en groter	2.1

3.6 Inrichting openbare ruimte

Eigen Haard houdt de gronden voor verkeer, parkeren, groen en water in eigen beheer. Eigen Haard stemt de wijze van aansluiting op de gemeentelijke grond af met de gemeente. Er is hiervoor een kort programma van eisen opgesteld. Dit treft u aan als bijlage 4.

3.7 Straatnaamgeving en huisnummering

In het kader van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) dient het project uiterlijk op het moment dat de bouwvergunning verleend wordt, te worden voorzien van een adres. Deze bestaat uit een straatnaam en een huisnummer al dan niet aangevuld met een huisletter of een huisnummer toevoeging. Het project is gemeld bij de BAG-administratie.

3.8 Veiligheid

- De bebouwing in het ontwikkelingsgebied dient te voldoen aan de eisen van het "Politiekeurmerk Veilig Wonen".
- Het project dient te voldoen aan de Eisenlijst levensloopbestendig- en aanpasbaar bouwen.

3.9 Milieu

Externe veiligheid

De Machineweg is een weg waarover incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden (vuurwerk en propaan). Voor dit transport dient bij de gemeente een ontheffing te worden aangevraagd.

Er zijn in de omgeving van deze weg geen hogedrukaardgasleidingen en geen zgn. Bevi-inrichtingen aanwezig.

Asbest

In het kader van de aanvraag om een sloopvergunning dient een asbestinventarisatie type A plaats te vinden.

Water

Tijdens de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet water volwaardig worden mee genomen in de planvorming.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is voor het water in dit gebied de vergunningverlener. De eisen van Rijnland worden beschreven in de Handreiking Watertoets uit 2011.

Indien er meer dan 500m² verhard oppervlak wordt toegevoegd zal hiervoor 15% open water moeten worden gecompenseerd, als het niet binnen de ontwikkeling past moet dit plaatsvinden binnen hetzelfde peilvak.

Lucht

Het project betreft hier de bouw van maximaal 69 woningen, waarvan 44 woningen dienen ter vervanging van woningen die nu al aanwezig zijn in het gebied. Er worden dus maximaal 25 woningen toegevoegd.

Gezien het kleine aantal woningen dat toegevoegd gaat worden kan dit project worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate bijdragen' en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek plaats te vinden.

Geluid

De Machineweg is een zoneplichtige weg ingevolge de Wet geluidhinder. Verder ligt het bouwplan voor een klein deel binnen de geluidzone van het industrieterrein Schiphol-Oost. Tevens is er sprake van luchtvaartlawai.

Dit betekent dat in het kader van een planologische procedure (bestemmingsplanwijziging) akoestisch onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, de luchtvaart en mogelijk het industrieterrein Schiphol-Oost. Zo nodig dient een hogere waardeprocedure te worden gevolgd.

Bodem

Nadat de woningen zijn gesloopt dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en eventueel een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 te worden uitgevoerd.

Archeologie

De oostzijde van de Machineweg is op de archeologische waardekaart aangegeven als archeologievrij gebied. Bij bodemverstoring worden dus geen eisen gesteld mbt archeologisch onderzoek.

Flora en Fauna

Op de natuurwaardenkaart van Aalsmeer is te zien dat de natuurwaarden in het "Rooie Dorp" "gemiddeld" zijn (dit is de laagst mogelijke natuurwaarde). Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt ook dat in en nabij het plangebied gewone dwergvleermuizen en laatvliegers

waargenomen zijn. Voordat opstallen geamoveerd worden en groen verwijderd wordt, zal in ieder geval een zogenoemde flora en fauna quick scan uitgevoerd moeten worden. Waarschijnlijk zal uit deze quick scan blijken dat nader vleermuisonderzoek volgens het vleermuisprotocol nodig zal zijn. Dergelijk onderzoek beslaat vaak een klein jaar, omdat vleermuizen in de verschillende jaargetijden verschillende verblijfplaatsen gebruiken.

LIB

Het plangebied ligt in zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Binnen deze zone is het niet toegestaan het aantal woningen uit te breiden. De VROM Inspectie heeft na ambtelijk overleg tussen de gemeente Aalsmeer en de VROM Inspectie ontheffing verleend maximaal 69 nieuwe woningen.

3.10 Energie en duurzaam bouwen

Het Duurzaam Bouwen beleid (vastgesteld door de Raad in 2009) bevat ambities en uitgangspunten voor energie, de groene ruimte, natuur en materiaalgebruik. De gemeentelijke ambitie is een EPC van 0,15. Vanaf 1 januari 2015 geldt een wettelijke epc-eis van 0,4. In het prestatieconvenant Wonen Aalsmeer 2010-2014 staat aangegeven dat de ambitie voor nieuwbouw hoog is. In het nieuw vast te stellen convenant zal dat verder geconcretiseerd worden. Onder andere toepassing van zonnepanelen op huurwoningen waarbij de huurder een lagere energierekening krijgt is hiervan mogelijk onderdeel. Gezien de aanwezige bommenrij zal nader uitgewerkt worden in hoeverre in dit plan zonnepanelen toepasbaar zijn.

Energie

Voor energie geldt het ambitieniveau innovatief. Dit kan worden bereikt door extra isolatie, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming, en het benutten van de zon als energiebron. Het is een uitdaging om deze maatregelen in te passen in de cultuurhistorische verschijningsvorm van de nieuwbouw. Vanwege de aanwezige bommen zal in eerste instantie vooral naar reductie van energiebehoefte toegewerkt worden. Eigen Haard heeft daarbij goede ervaring met het concept CoGreen, hierbij wordt bij sloop-nieuwbouwprojecten de CO2-reductie over het totale project beoordeelt. Het opnieuw inzetten van vrijkomende sloopmaterialen heeft een groot effect op de CO2-reductie. Vernieuwend is dat niet alleen naar de gebruiksfase wordt gekeken maar ook naar de realisatiefase van het project. Eigen Haard en gemeente zullen gezamenlijk uitwerken of het aanbieden van verdergaande verduurzamingspakketten aan de nieuwe bewoners tot een verdergaande verlaging van de epc kan resulteren.

Overige aspecten duurzaam bouwen

Ook ten aanzien van de overige aspecten van duurzaam bouwen, zoals groene ruimte en water, natuur (ecologie) en materiaalgebruik, geldt een hoog ambitieniveau. In dit project zal voor het eerst gebruik worden gemaakt van het instrument GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw. GPR is een steeds vaker toegepast instrument voor concrete sturing op duurzaamheid van stedenbouwkundige plannen. Het dwingt beleidsmakers en ontwikkelaars om ten aanzien van duurzaamheidsambities heldere, toetsbare keuzes te maken en vast te leggen en maakt het mogelijk op eenvoudige wijze de resultaten tussentijds en na realisatie te monitoren. Gemeente en Eigen Haard zullen de GPR-gebouw inzetten om gedurende het ontwerpproces te monitoren of en hoe de ambitie verwezenlijkt kan worden.

GPR Gebouw kent een brede thematische benadering van het begrip duurzaamheid. Naast energie spelen de aspecten milieu (groene ruimte, water, materiaalgebruik e.d.), gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, wooncomfort e.d.), gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, functionaliteit, sociale veiligheid e.d.) en toekomstwaarde (levensloopbestendigheid, flexibiliteit e.d.) een even belangrijke rol voor de duurzaamheid van een gebouw in zijn omgeving. De gemiddelde prestatie van een gebouw wordt vervolgens uitgedrukt in een rapportcijfer. De gemeente streeft het rapportcijfer 9 na voor Gebouw.

De gemeente Aalsmeer heeft voor overige aspecten rond duurzaam bouwen gekozen voor ambitieniveau B. Vertaald naar GPR Stedenbouw moet dit project (exclusief energie) minimaal

het rapportcijfer 8 behalen. Gezien de beperkte mogelijkheden in de bestaande buitenruimte in het project en de relatie met de omgeving zal deze ambitie naar verwachting niet volledig gehaald kunnen worden. Eigen Haard en gemeente gebruiken de GPR-stedenbouw om ook dit te monitoren.



HOOFDSTUK 4

BEHEERSASPECTEN

4.1 Geld

Verantwoording krediet fase 2

Voor fase 2 is een krediet afgegeven van € 42.735,-. In de loop van 2014 is een overschrijding van het krediet ontstaan van € 45.700. Dit bedrag bestaat uit extra uren besteed aan de participatie, de terugkoppeling en het verwerken hiervan, de inzet om te komen tot overeenstemming met de bewoner/eigenaar van nr 113 en Eigen Haard over de aankoop van de woning, de start van het Flora & Fauna onderzoek vanwege de lange tijdsduur dat dit beslaat en de rente over fase 2.

De dekking van het negatieve resultaat van het project komt vooralsnog uit de voorziening projecten en zal worden meegenomen in het kostenverhaal middels de anterieure overeenkomst.

Conform de nieuwe werkwijze is een projectbegroting toegevoegd voor de verdere looptijd van het project. U wordt gevraagd de raad voor te stellen dit overzicht vast te stellen. De verantwoording hiervan zal plaatsvinden via de rapportage grondexploitaties.

De **vertrouwelijke** projectbegroting treft u aan in bijlage 5.

De gemeentelijke kosten voor het project worden gedekt door de anterieure overeenkomst die in fase 3 afgesloten gaat worden met Eigen Haard. Deze overeenkomst zal dan ook ondertekend moeten zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan omdat hier de kostendekking zeker moet zijn. In de anterieure overeenkomst worden ook de afdrachten aan de gemeente geregeld en de betaling van eventuele planschade

4.2 Tijd

Planning

Ten behoeve van het project is een planning opgesteld. Bijlage 6

De volgende stap is het starten van de bestemmingsplan procedure en afsluiten van de anterieure overeenkomst.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast en de projectbegroting. De verwachting is dat het bestemmingsplan eind 2015 of begin 2016 vastgesteld kan worden.

4.3 Kwaliteit

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept van dit plan treft u aan in bijlage 3. Als het Visiedocument is vastgesteld zal het Beeldkwaliteitsplan in procedure worden gebracht om te komen tot vaststelling door de raad.

De ontwikkelaar heeft aangegeven het 'openbaar gebied' zelf te willen houden. In het Visiedocument is daarom alleen een Programma van Eisen gegeven voor de aansluiting op het gemeentelijk gebied.

4.4 Informatie

In hoofdstuk 2.3 wordt ingegaan op de communicatie.

Door Eigen Haard is een communicatieplan opgesteld, bijlage 2.
Hierin is vastgelegd op welke wijze en met wie er wordt gecommuniceerd.

Ten behoeve van dit plan is uitgebreid geparticipeerd. Met de bewoners en omwonenden is ook afgesproken dat de inrichting nog een keer aan hen voorgelegd zal worden.
Tevens is in het sociaal plan vastgelegd dat de terugkerende bewoners mee kunnen praten over de inrichting van hun woningen.
In bijlage 3a en 3b treft u de uitkomsten van de participatie aan.

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over de publieksrechtelijke aspecten van het project.
Na de vaststelling van het Visiedocument door de raad en de ondertekening van de anterieure overeenkomst zal de gemeente overgaan tot het opstarten van het bestemmingsplan en de procedure voor het beeldkwaliteitsplan. De communicatie ten behoeve van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zal op gebruikelijke wijze plaatsvinden en wordt door de gemeente georganiseerd.

4.5 Organisatie

In hoofdstuk 2.3 is ingegaan op de projectorganisatie.

Het planteam bestaat uit:

L. van de Craats (vastgoed)	: projectmanager
A. Botermans (IB)	: projectleider IB
E. van der Klis (ROV)	: bestemmingsplan adviseur
L. Kiep (ROV)	: stedenbouwkundige
L. Tas (F AC)	: communicatie adviseur

Het planteam zal ad hoc versterkt worden door andere medewerkers bijvoorbeeld van verkeer, financiën en milieu.

4.6 Risicoanalyse

Ten behoeve van het bepalen van de risico's is een risicoanalyse formulier ingevuld.

Dit formulier treft u aan in bijlage 7.

Gezien de voortgang van het project en de reeds gevoerde participatie zijn de risico's laag.



BIJLAGEN

Bijlage 1:	Kaart met eigendommen
Bijlage 2:	Communicatieplan
Bijlage 3a:	Terugkoppeling workshop d.d. 10 december 2013 en
Bijlage 3b:	Nota van Beantwoording
Bijlage 4:	CONCEPT Beeldkwaliteitsplan en welstandscriteria
Bijlage 5:	VERTROUWELIJKE projectbegroting
Bijlage 6:	Planning
Bijlage 7:	Risico analyse



MEMO RAAD

Registratienr. -
Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 22 januari 2015
Afschrift aan college, secretaristeam, griffie, voorlichting

Betreft Alternatief met Machineweg 113 voor het project Rooie Dorp - Machineweg

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor het Rooie Dorp – Machineweg heeft uw gemeenteraad de volgende motie aangenomen:

De gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer, in vergadering bijeen op 27 juni 2013;

Gelet op het voorstel van het college betreffende het vaststellen Nota van uitgangspunten project C.36 Rooie Dorp – Machineweg en het verlenen van krediet voor fase 2 van het project;

artikel 35 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Aalsmeer;

Overwegende;

- Het "oude" en het "nieuwe" Rooie Dorp onderbroken wordt door de vrijstaande woning Machineweg 113;
- Deze woning een belemmering vormt om van het nieuwbouwplan één geheel te maken;

Spreekt uit dat:

Het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien wenselijk is dat Machineweg 113 meegenomen wordt in de ontwikkelingen;

Roept het College op:

- In overleg met Woningbouwvereniging Eigen Haard te bezien of Machineweg 113 meegenomen kan worden in de planontwikkeling;
- bij het visiedocument de Raad een alternatief plan voor te leggen met inbegrip van deze kavel.

Hierbij willen wij u als college op de hoogte stellen van de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van deze motie.

In de afgelopen maanden is intensief onderhandeld om tot een oplossing te komen, waarbij de woning aan de Machineweg 113 aangekocht kan worden door Eigen Haard en worden in het nieuwbouwplan voor het Rooie Dorp. In het voorjaar van 2014 is gebleken dat aankoop van de woning zou leiden tot een aanzienlijk financieel tekort en was het advies om niet tot inpassing over te gaan.

Al direct vanaf het aantreden van het nieuwe college is desondanks gewerkt aan een oplossing die voor alle partijen, de eigenaar/bewoner van de woning, Eigen Haard en de gemeente, acceptabel was.

Gebleken is dat de motie over het alternatief inclusief nr 113 alleen met een financiële bijdrage van alle betrokkenen uitgevoerd kan worden. Hierbij wordt van de gemeente een financiële bijdrage gevraagd van € 55.000,00. Met deze bijdrage van de gemeente (en een even grote bijdrage van Eigen Haard) ontstaat een voor alle betrokken partijen acceptabele situatie.

De eigenaar/bewoner kan nog tot aan de sloop gebruik blijven maken van haar woning, maar vertrekken zodra het haar uitkomt. Voor de gemeente (en Eigen Haard) ontstaat een aaneengesloten plan en daarmee vervalt de uitrit van nr. 113.

Voor akkoord: Portefeuillehouder:

Gemeentesecretaris

CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN MACHINEWEG AALSMEER

Legenda

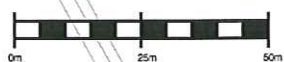
-  Rijwoning
-  2/1 kapwoning
-  Appartement
-  Uitgeefbaar terrein
-  Wegen
-  Binnengebied
-  Parkeerplaatsen
-  Trottoir
-  Openbaar groen
-  Water
-  Ruimte om te spelen
-  Nieuwe boom

Programma

- 18 Appartementen
- 6 2/1 kapwoningen
- 40 Rijwoningen
- 66** ~~84~~ Totaal aantal woningen

Parkeernorm

- 18 x 1,6 = 30P Appartementen
- 6 x 2,1 = 13P 2/1 kapwoningen
- 40 x 1,9 = 76P Rijwoningen
- 119P** Totaal aantal parkeerplaatsen



30 maart 2010

schaal 1:1000

concept STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Gemeente Aalsmeer Machineweg



Schuytjeskade 14
1621 DE Hoor
Tel. 0229-216757

Inrichting buitenruimte van het stedenbouwkundig model is indicatief, dit dient nader uitgewerkt te worden



MEMO RAAD

Registratienr. -
Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 22 januari 2015
Afschrift aan college, secretaristeam, griffie, voorlichting

Betreft Alternatief met Machineweg 113 voor het project Rooie Dorp - Machineweg

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor het Rooie Dorp – Machineweg heeft uw gemeenteraad de volgende motie aangenomen:

De gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer, in vergadering bijeen op 27 juni 2013;

Gelet op het voorstel van het college betreffende het vaststellen Nota van uitgangspunten project C.36 Rooie Dorp – Machineweg en het verlenen van krediet voor fase 2 van het project;

artikel 35 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Aalsmeer;

Overwegende;

- Het "oude" en het "nieuwe" Rooie Dorp onderbroken wordt door de vrijstaande woning Machineweg 113;
- Deze woning een belemmering vormt om van het nieuwbouwplan één geheel te maken;

Spreekt uit dat:

Het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien wenselijk is dat Machineweg 113 meegenomen wordt in de ontwikkelingen;

Roept het College op:

- In overleg met Woningbouwvereniging Eigen Haard te bezien of Machineweg 113 meegenomen kan worden in de planontwikkeling;
- bij het visiedocument de Raad een alternatief plan voor te leggen met inbegrip van deze kavel.

Hierbij willen wij u als college op de hoogte stellen van de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van deze motie.

In de afgelopen maanden is intensief onderhandeld om tot een oplossing te komen, waarbij de woning aan de Machineweg 113 aangekocht kan worden door Eigen Haard en worden in het nieuwbouwplan voor het Rooie Dorp. In het voorjaar van 2014 is gebleken dat aankoop van de woning zou leiden tot een aanzienlijk financieel tekort en was het advies om niet tot inpassing over te gaan.

Al direct vanaf het aantreden van het nieuwe college is desondanks gewerkt aan een oplossing die voor alle partijen, de eigenaar/bewoner van de woning, Eigen Haard en de gemeente, acceptabel was.

Gebleken is dat de motie over het alternatief inclusief nr 113 alleen met een financiële bijdrage van alle betrokkenen uitgevoerd kan worden. Hierbij wordt van de gemeente een financiële bijdrage gevraagd van € 55.000,00. Met deze bijdrage van de gemeente (en een even grote bijdrage van Eigen Haard) ontstaat een voor alle betrokken partijen acceptabele situatie.

De eigenaar/bewoner kan nog tot aan de sloop gebruik blijven maken van haar woning, maar vertrekken zodra het haar uitkomt. Voor de gemeente (en Eigen Haard) ontstaat een aaneengesloten plan en daarmee vervalt de uitrit van nr. 113.

Voor akkoord: Portefeuillehouder:

Gemeentesecretaris