

TOELICHTING

**TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22g
Uiterweg 227ws1 en 2**

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Ligging en begrenzing projectgebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Omgevingsplan Gemeente Aalsmeer</u>	<u>3</u>
<u>1.4 TAM-omgevingsplan</u>	<u>6</u>
<u>1.5 Procedure</u>	<u>7</u>
<u>1.6 Leeswijzer</u>	<u>8</u>
<u>HOOFDSTUK 2 PLANVORMING</u>	<u>9</u>
<u>2.1 Huidige situatie</u>	<u>9</u>
<u>2.2 Nieuwe situatie</u>	<u>10</u>
<u>2.3 Visie, beleid en regels op locatie</u>	<u>11</u>
<u>2.3.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>14</u>
<u>2.4 Functionele ontwikkeling en programma</u>	<u>20</u>
<u>2.5 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving</u>	<u>20</u>
<u>HOOFDSTUK 3 FYSIEKE LEEFOMGEVING</u>	<u>22</u>
<u>3.1 Bodem</u>	<u>22</u>
<u>3.2 Water</u>	<u>25</u>
<u>3.3 Klimaatadaptatie</u>	<u>27</u>
<u>3.4 Natuur</u>	<u>28</u>
<u>3.5 Archeologie en cultureel erfgoed</u>	<u>29</u>
<u>3.6 Geluid</u>	<u>31</u>
<u>3.7 Luchtkwaliteit</u>	<u>33</u>
<u>3.8 Geurhinder</u>	<u>34</u>
<u>3.9 Omgevingsveiligheid</u>	<u>35</u>
<u>3.10 Mobiliteit en parkeren</u>	<u>36</u>
<u>3.11 Duurzaam bouwen en energie</u>	<u>37</u>
<u>3.12 Toetsing milieueffectrapportage (m.e.r.)</u>	<u>37</u>
<u>HOOFDSTUK 4 FINANCIËLE HAALBAARHEID</u>	<u>39</u>
<u>4.1 Financieel economische haalbaarheid</u>	<u>39</u>
<u>4.2 Kostenverhaal</u>	<u>39</u>
<u>4.3 Nadeelcompensatie</u>	<u>39</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>40</u>
<u>5.1 Participatie</u>	<u>40</u>
<u>5.2 Bestuurlijk vooroverleg</u>	<u>40</u>
<u>5.3 Vaststellingsprocedure</u>	<u>40</u>
<u>HOOFDSTUK 6 Conclusie</u>	<u>41</u>
<u>6.1 Gezonde leefomgeving</u>	<u>41</u>
<u>6.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties</u>	<u>41</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om twee bestaande woonarken, van de Uiterweg 417ws1 en de Uiterweg 285ws, te verplaatsen naar het adres achter de Uiterweg 227. De nieuwe ligplaatsen passen niet binnen de regels van het huidige omgevingsplan en daarom dient er een ruimtelijke procedure te worden doorlopen om dit initiatief mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

De gewenste ontwikkeling vindt plaats achter het adres Uiterweg 227 te Aalsmeer. De Uiterweg is een lang lint dat vanaf het centrum en de N196 in zuidwestelijke richting over de Westeinderplassen loopt.

Het plangebied wordt in het oosten, zuiden en westen begrensd door watergangen, jachthavens, woon- en agrarische bestemmingen. De Westeinderplassen heeft een recreatieve bestemming. In het noorden grenst het plangebied aan de Uiterweg, waar voornamelijk de bestemming 'Wonen-Lintbebouwing' geldt. De locatie waar de woonarken naartoe worden gesleept zijn gelegen op de percelen AMR03-H-4573 en AMR03-H-4574. Op ieder perceel wordt één woonark gesitueerd. Deze krijgen dan als huisnummer Uiterweg 227 ws1 en Uiterweg 227 ws2.



Luchtfoto nieuwe locatie woonarken

1.3 Omgevingsplan Gemeente Aalsmeer

Het plangebied is gelegen binnen het Omgevingsplan gemeente Aalsmeer. Het omgevingsplan bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel bestaat uit de Bruidsschat en het bestemmingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2021' en diverse paraplubestemmingsplannen.

Het nieuwe deel van het omgevingsplan wordt langzaam gevuld tot er in 2032 een permanente omgevingsplan is ontstaan conform de Omgevingswet.

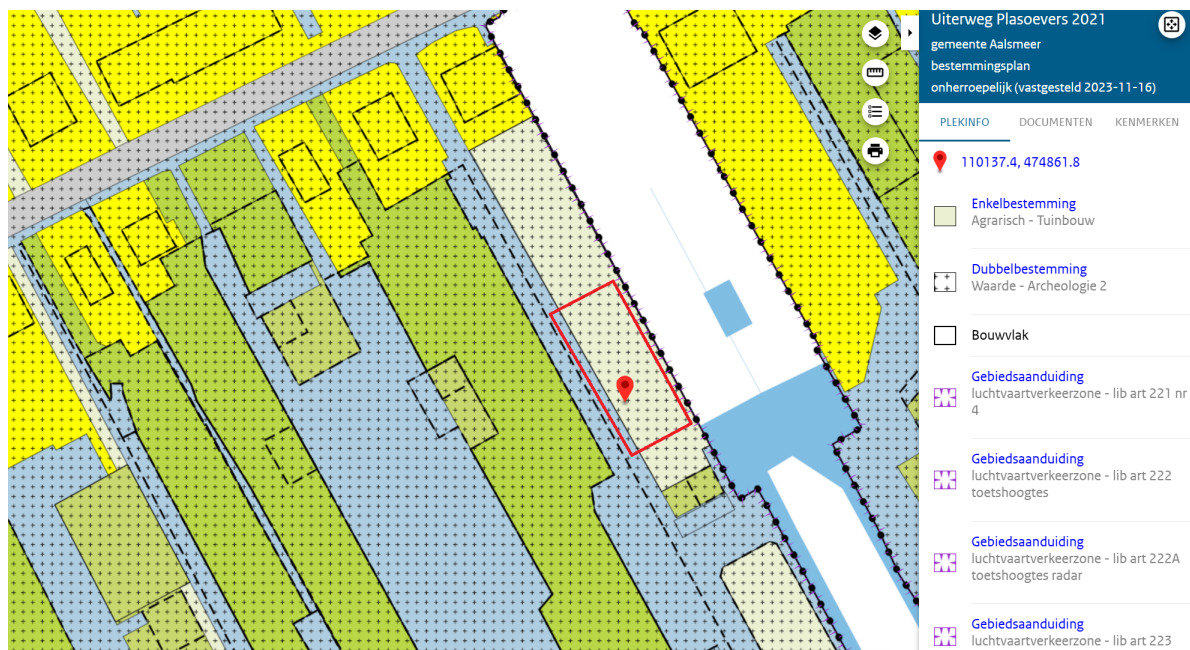
1.3.1 De Bruidsschat

De bruidsschat bevat voormalige rijksregels over onder andere bouwwerken en milieubelastende activiteiten die van rechtswege zijn opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn een aantal regels van het rijk naar de gemeente verhuist door middel van de bruidsschat. De regels uit de bruidsschat zijn automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan geland. De gemeente zal vervolgens zelf een afweging maken hoe zij de onderwerpen uit de bruidsschat willen regelen en wat zij wel en niet over willen nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

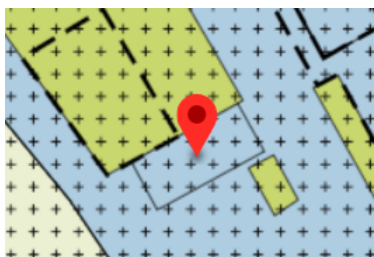
Van belang is dat regels moeten voldoen aan artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet: de regels moeten nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien moeten de regels voldoen aan de instructieregels voor omgevingsplannen die zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels uit de bruidsschat zijn beleidsneutraal overgenomen, hierdoor voldoen niet alle bruidsschat regels aan het Bkl. Dat betekent dat de gemeenten in ieder geval die artikelen moeten gaan omzetten of schrappen.

1.3.2 Bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2021' van toepassing. In dit tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn diverse bestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen. Ter plaatse van de nieuwe locaties voor de woonarken geldt de bestemming 'Water – 2' en 'Agrarisch Tuinbouw'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Tot slot zijn er ook enkele gebiedsaanduidingen in verband met het luchtverkeer afkomstig van Schiphol.



Uitsnede van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2021' nieuwe locaties



*Bestaande locaties
Uiterweg 285ws*



Uiterweg 417ws1

1.3.2.1 Regels 'Uiterweg Plasoevers 2021' ter plaatse van de nieuwe locatie

Water - 2

De voor 'Water 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterlopen, waterplassen en recreatiewater;
- water als netwerk voor de waterhuishouding, waaronder waterberging, wateraanvoer en waterafvoer;
- de ontwikkeling en het beheer van natuur en landschap waaronder de natuurverbindingen en de natuurwaarden;
- (dras)oevers en groenvoorzieningen langs de oevers, zoals rietkragen;
- bruggen en landhoofden;
- verkeer te water;
- aanlegplaatsen en steigers met de daarbij behorende bouwwerken;
- al dan niet gebouwde voorzieningen met het oog op het beheer en onderhoud;
- keermuren;
- oeverbeschoeiingen;
- duikers en andere bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding.

Agrarisch – Tuinbouw

Deze gronden zijn bestemd voor tuinbouwbedrijven en tuinbouwgronden.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

Voor deze dubbelbestemming gelden de regels uit het paraplubestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie Aalsmeer 2024', vastgesteld op 30 mei 2024. Het plan bepaalt dat de regels, ten aanzien van archeologie, die zijn opgenomen in vigerende bestemmingsplannen, zijn komen te vervallen en zijn vervangen door de archeologieregels uit het parapluplan. Het plangebied heeft de 'Waarde – Archeologie 2' toegekend gekregen.

Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2' mogen geen bouwwerken worden gebouwd met bodemingrepen dieper dan 40 centimeter tenzij de oppervlakte kleiner is dan 50 m². Zie ook [paragraaf 3.5.1](#).

Luchthavenindeligingsbesluit Schiphol

De nieuwe ligplaatsen liggen in het beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen (kaart 3, nr 4) en in het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid (kaart 3 nr 5).

Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig.

Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Ook moet er gemotiveerd worden de wijze waarop rekening is gehouden met

de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.
Zie ook paragraaf [2.3.1.3](#)

1.3.2.2 Overige bestemmingsplannen

Veeg- en Herstelplan Aalsmeer 2024

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Veeg- en Herstelplan Aalsmeer 2024', die gedeeltelijke een herziening van en aanvulling is op een 'Uiterweg – Plasoevers 2021' heeft als doel het herstellen van de omissies en het geven van een actueel en correct kader waaraan toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst. Het TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met het Veeg- en Herstelplan.

Paraplu bestemmingsplan Parkeernormen

De Nota Parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke plannen voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie(s) voor zover zij van invloed zijn op het parkeren. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Overige paraplu bestemmingsplannen

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn ook de volgende bestemmingsplannen opgenomen:

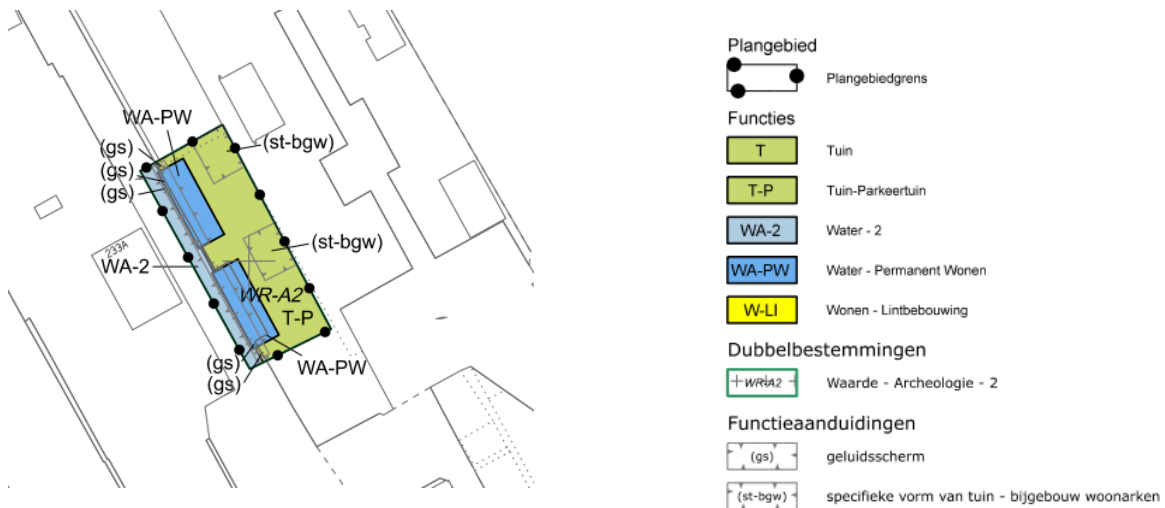
- Paraplu bestemmingsplan Kamerverhuurbedrijf Aalsmeer
- Paraplu bestemmingsplan Datacenter Aalsmeer

Deze bestemmingsplannen zijn niet relevant voor het verplaatsen en vernieuwen van woonarken. Deze thema's gaan om de realisatie van een datacenter en het realiseren van een accommodatie ten behoeve van kamerverhuur.

1.4 TAM-omgevingsplan

Zoals te lezen valt in paragraaf [1.3.2](#) geldt ter plaatse van de nieuwe woonarken de bestemming 'Water – 2' en de bestemming 'Agrarisch – Tuinbouw'. Het verplaatsen van de twee woonarken naar deze locatie is niet toegestaan volgens de regels uit het omgevingsplan.

De nieuwe woonarken krijgen de functie Water – Permanent Wonen. De gronden om de nieuwe arken krijgen de functie Tuin-Parkeertuin. De regels van deze functies komen overeen met de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2021', 'Paraplu bestemmingsplan Parkeernormen' en het 'Veeg- en Herstelplan Aalsmeer 2024'. Ook is er een functieaanduiding 'geluidsscherm' toegevoegd. Binnen deze aanduiding moet een geluidsscherm worden gerealiseerd, conform verleende omgevingsvergunning, en in stand worden gehouden om het geluid van de naastgelegen jacht werf tegen te houden zodat er een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd. Het geluidsscherm moet zijn geplaatst voordat er gewoond gaat worden.



Kaartje nieuwe planverbeelding met legenda

Op de voormalige locaties van de woonarken wordt de functie 'Water - Permanent wonen' vervangen door de functie 'Water-2'. De grond naast de voormalige ligplaats ter plaatse van Uiterweg 417ws1 wordt gewijzigd naar 'Wonen-Lintbebouwing' zodat deze als tuin gebruikt kan worden bij de woning Uiterweg 417b. Dit is kadastraal ook één perceel.

De grond naast de voormalige ligplaats Uiterweg 285ws blijft de functie 'Tuin' houden, zonder bebouwingsmogelijkheid. Dit is mogelijk aangezien er nog een ligplaats aanwezig is waar de tuin bij betrokken kan worden en dit één kadastraal perceel betreft.



Nieuwe planverbeelding oude ligplaatsen

1.5 Procedure

Aangezien de nieuwe ligplaatsen niet passen binnen de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan dient er een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

Het is voor het verplaatsen van woonarken niet mogelijk om deze te vergunnen middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) aangezien dan op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Uiterweg Plasoevers 2021' de bestaande ligplaatsen blijven bestaan waardoor er 2 extra woonarken in het plan kunnen worden gerealiseerd. Dit is niet wenselijk.

Voor de verplaatsing van een woonark dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Dit doen we middels een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan. Deze TAM vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen.

Het ontwerp TAM - omgevingsplan wordt op basis van artikel 16.30 Omgevingswet (Ow) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd. De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-TAM-omgevingsplan wordt gedaan via digitale

weg in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd en binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen bij de gemeente indienen. De ingediende zienswijzen worden, voor zover nodig/mogelijk, verwerkt in het (vast te stellen) TAM-omgevingsplan. Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad ligt het vastgestelde TAM-omgevingsplan zes weken ter inzage en kunnen diegenen, die een zienswijze hebben ingediend, en belanghebbenden zijn, een beroepsschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Tevens kan een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planvorming besproken. Hierin wordt de huidige ruimtelijk- functionele situatie, de ambitie op hoofdlijnen en de aspecten uit relevante visies, beleid en regels op het plan beschreven. Aanvullend is in hoofdstuk 2 ook de gedetailleerde planomschrijving inclusief de ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. De financiële- en maatschappelijke haalbaarheid komen vervolgens in hoofdstuk 4 en 5 aan de orde. In het laatste hoofdstuk leest u in de conclusie of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en of het plan bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.

HOOFDSTUK 2 PLANVORMING

2.1 Huidige situatie

Voor de stedenbouwkundige structuur van het gebied is het historische lint van de Uiterweg vooral bepalend. De Uiterweg is een doodlopende weg met oorspronkelijk aan beide zijden een sloot en bebouwing. De sloot aan de noordzijde is in 1949 gedempt. De kavelsloten liggen haaks op de weg. De Uiterweg wordt gekenmerkt door een diversiteit aan architectuur. De woningbebouwing kenmerkt zich door hoofdzakelijk vrijstaande woningen afgewisseld door voormalige boerderijen. De bedrijfsbebouwing achter de woonbebouwing bestaat voornamelijk uit kassen en loodsen. Verspreid door het gebied bevinden zich een groot aantal woonarken die deels voor permanente bewoning worden gebruikt en deels als recreatieverblijf. De ruimtelijke opbouw kenmerkt zich door een geleidelijke overgang, gezien vanaf het lint, van intensief naar extensief gebruik. Deze opbouw is het meest herkenbaar aan de zuidzijde van de Uiterweg. De eilanden langs de Westeinderdijksloot zijn hoofdzakelijk onbebouwd.

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied, daar waar al een inkeping aanwezig is, één woonark aanwezig. Deze komt van de ligplaatslocatie Uiterweg 417 ws1. Hier is tijdelijk toestemming voor gegeven omdat de woonark van de perceeleigenaar per direct van de oude ligplaatslocatie moest verdwijnen. De woonark wordt momenteel niet bewoond en is qua grootte ook niet in overeenstemming met de regels die voor deze locatie gaan gelden. De huidige boor heeft een lengte van 19,1 meter waar maximaal 18 meter is toegestaan. Op de kopse kant ligt, ten zuiden van de projectlocatie, ligt al een woonark, de Uiterweg 225-ws. Ten westen van het projectgebied is een jachthaven gevestigd. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een woonbestemming. Ten noorden van het plangebied ligt de Uiterweg en ten zuiden de Kleine Poel.

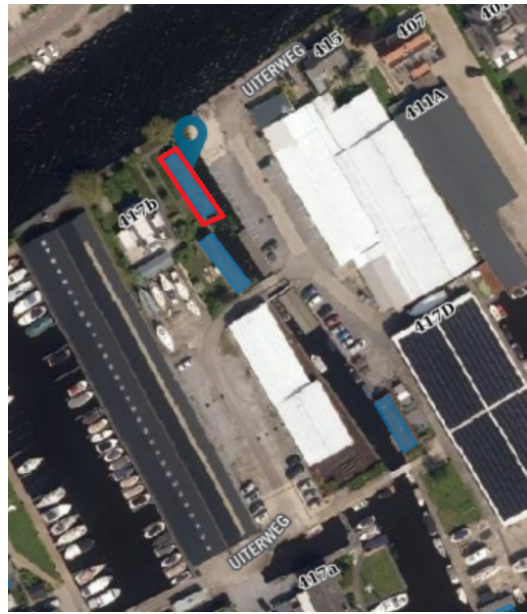


Luchtfoto bestaand situatie Uiterweg 227

Het gaat om het verleggen van twee reeds bestaande woonarken aan de Uiterweg 285ws en de Uiterweg 417ws1



Luchtfoto bestaande situatie
Uiterweg 285ws



Luchtfoto bestaande situatie
Uiterweg 417ws1

2.2 Nieuwe situatie

Het voornemen bestaat om twee woonarken te plaatsen achter de Uiterweg 227. De woonarken mogen een maximale afmeting krijgen van 18x6x5 meter (l x b x h). Bij elke woonark mag een bijgebouw worden gerealiseerd. Daarnaast moet er voldoende ruimte blijven om 2 auto's op het eigen erf te parkeren.



Het gaat om het verleggen van twee reeds bestaande woonarken aan de Uiterweg 285ws en de Uiterweg 417ws1 (deze is al gesitueerd op de nieuwe locatie middels een tijdelijke toestemming). Op deze locaties zal de huidige functie 'Water – Permanent Wonen' worden gewijzigd in 'Water-2' zodat het aantal woonarken in het plangebied niet kan toenemen.

2.3 Visie, beleid en regels op locatie

2.3.1 Rijksbeleid

2.3.1.1 Instructieregels Rijk via Besluit kwaliteit leefomgeving

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Het Rijk heeft de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. Behalve het Rijk stelt ook de provincie Noord-Holland instructieregels in de omgevingsverordening, zie [paragraaf 2.3.2.1](#).

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de minimumeis die de Omgevingswet (artikel 4.2) stelt aan de regels in het Omgevingsplan en de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). De beleidsvrijheid van de gemeente om keuzes te maken over de inrichting van de fysieke leefomgeving wordt begrensd door instructieregels van het Rijk en de Provincie. De instructieregels van een provincie zijn gebonden aan regels van het Rijk.

In hoofdstuk 5 van het Bkl staan de instructieregels voor omgevingsplannen per onderwerp:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van waterbelangen;
- het beschermen van gezondheid en milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.

Naast de hierboven genoemde instructieregels, voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in afdeling 5.1 van het Bkl, bevat afdeling 5.2 van het Bkl nog instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer over het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen en lokale spoorwegen binnen vervoersregio's, over bebouwingscontouren voor houtkap en jacht en over het lozen van industrieel afvalwater op het openbaar vuilwaterriool.

Relevantie plangebied

Het onderhavige project past binnen de instructieregels in afdeling 5.1 en 5.2 Bkl en betreft geen omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang.

De relevante onderdelen van paragraaf 5.1.4 uit het BKL 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu' komen in [hoofdstuk 3](#) aan bod.

2.3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g (paragraaf 5.1.5.4) van het Bkl is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand tegen te gaan. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien. Een stedelijke ontwikkeling, waarop 5.129g Bkl van toepassing is, is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of

een andere stedelijke voorziening, en die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrenzen voor wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de lijn uitgezet dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Relevantie plangebied

Er is sprake van het verleggen van 2 woonarken.

Een ladderonderbouw is niet nodig.

2.3.1.3 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Op grond van artikel 4.104a, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt het Lib als voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.16, lid 2 van de Omgevingswet. De gelding als voorbereidingsbesluit eindigt in afwijking van artikel 4.16, lid 5 van de Omgevingswet alleen op het tijdstip van inwerkingtreding of vernietiging van het omgevingsplan dat is gewijzigd overeenkomstig het Lib.

Op grond van artikel 2.2.1c en 2.2.1d gelden op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 3 met de nummers 4 en 5 beperkingen voor geluid en externe veiligheid. Op grond van artikel 2.2.2 en 2.2.2a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P.

Op grond van artikel 2.2.3 zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 5 diverse soorten grondgebruik of functie niet toegestaan, om vogel aantrekkende werking te voorkomen.

Op grond van artikel 2.2.4 zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 geen vaste laserinstallatie of windturbine toegestaan vanaf een minimale hoogte.

Relevantie plangebied

Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied van het LIB.

In onderhavig plan worden twee woonarken verplaatst. Het plangebied ligt in een afwegingsgebied voor geluid (zone 4) en geluid en externe veiligheid (zone 5).

Aangezien het om een verplaatsing gaat van 2 woonarken waarbij het aantal woningen in een beperkingengebied niet toeneemt bestaat hiertegen geen bezwaar. In dit gebied zijn ook geen functies toegestaan die vogels aantrekken. Een woonark valt daar niet onder. Het plangebied ligt ook binnen een hoogtebeperkingengebied. Binnen het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 31 meter en een toetshoogte in verband met radarapparatuur van 48 meter t.o.v. NAP. De bouwhoogten van de woonarken liggen hier ver onder. Er worden geen windturbines en laserinstallaties gebouwd. Het LIB vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

2.3.1.4 Deltaplan Ruimtelijke adaptatie

Het Rijk heeft in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA), de landelijke aanpak van klimaatadaptatie, vastgesteld.

Het Deltaprogramma bevat voor het eerst een Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen versnelt en intensificeert.

Het doel van dit deltaplan is adaptatie te versnellen en te intensiveren, zodat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht

In het plan zijn 7 ambities opgenomen:

1. kwetsbaarheid in steden in beeld brengen middels een stresstest;
2. risicodialog voeren op verschillende niveaus met gebiedspartners en een strategie opstellen;
3. uitvoerings- en investeringsagenda opstellen per regio;

4. het koppelen van uitvoeringsagenda met andere ruimtelijke opgaven (bijv. nieuwbouw en (groot)onderhoud);
5. stimuleren met financiële middelen en faciliteren middels het delen van kennis, instrumenten en ervaringen;
6. reguleren en borgen in beleid en regelgeving;
7. handelen bij calamiteiten indien er toch overlast en schade is bij extreme weersituaties.

De ambities, afspraken en acties kunnen alleen gerealiseerd worden door intensief met elkaar samen te werken.

Relevantie plangebied

Zie [paragraaf 3.3](#).

2.3.2 Provinciaal beleid

2.3.2.1 Omgevingsverordening Provincie Noord-Holland

Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie Noord-Holland wil met de Omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland.

De Omgevingsverordening bevat instructieregels die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten, zoals gemeenten. Het doel van de instructieregel is dat wordt voldaan aan omgevingswaarden of dat andere doelstellingen van de provincie voor de fysieke leefomgeving worden bereikt (artikel 2.22 Omgevingswet). Hoofdstuk 6, afdeling 6.2 bevat de instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen.

De provincie heeft als doel om in 2050 volledig klimaatbestendig te zijn, wat betekent dat ze voorbereid wil zijn op de effecten van klimaatverandering. Vanaf januari 2025 moeten gemeenten bij nieuwe projecten kijken naar de risico's van klimaatverandering, zoals wateroverlast, overstromingen, droogte, hitte en waterkwaliteit. Als er risico's zijn, leggen zij uit wat ze doen om deze te verkleinen.

Relevantie plangebied

Het perceel is onder andere gelegen in het MRA landelijk gebied en landelijk gebied.

Artikel 6.14 Kleinschalige ontwikkelingen

Binnen het landelijk gebied zijn kleinschalige ontwikkelingen toegestaan, behoudens kleinschalige woningbouwontwikkelingen, mits

- de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar stedelijke activiteiten zijn toegestaan;
- het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Artikel 6.18 MRA landelijk gebied

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied MRA landelijk gebied voorziet het niet in een Kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Hiermee wordt bedoeld nieuwe bebouwing voor de functie wonen die, gelet op de kleinschaligheid en beperkte fysieke uitstraling op de omgeving, niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het betreft het verplaatsen van twee bestaande woonarken. Dit is niet in strijd met de omgevingsverordening van de Provincie Noord-Holland.

Voor wat betreft de andere thema's of belemmeringen zijn er geen specifieke regels opgenomen waarmee dit project in strijd is. Gezien de aard en omvang van het plan zijn er geen tegenstrijdigheden met het provinciaal beleid.

2.3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

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

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

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt, een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities, een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. Hierdoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.

Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt.

De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen.

Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

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

Relevantie plangebied

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de in de Omgevingsvisie Noord-Holland gestelde ambitie. De Omgevingsvisie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

2.3.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente is neergelegd in de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 26 november 2009. De Gebiedsvisie heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

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

Uit de gebiedsvisie volgen een aantal thema's die in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving aandacht behoeven. Daarbij gaat het in de eerste plaats om de aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen in de woonbuurten dient het structurerende groen en water in de wijk te worden behouden en, waar mogelijk, versterkt. Op grond van de Gebiedsvisie wordt de kwaliteit van de woonomgeving ook gedefinieerd door de mate waarin sprake is van een kenmerkende, samenhangende structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze samenhang en herkenbaarheid als uitgangspunt te nemen en te bekrachtigen. Op het gebied van wonen wil de gemeente de accenten verleggen en meer aandacht besteden aan de kwaliteit van de woonomgeving. Maar tegelijkertijd wil Aalsmeer ook het woningaanbod op peil houden en in de toekomst geschikte woningen kunnen blijven aanbieden, passend bij de vraag en het karakter van Aalsmeer. Het gaat dus om een accentverschuiving: blijven bouwen, maar met meer oog voor kwaliteit.

Relevantie plangebied

Volgens de bij de gebiedsvisie behorende kaart ligt de ontwikkeling van de Uiterweg 227ws1 en 2 binnen ontwikkelgebied 3: Bovenlanden.

Het gaat hier om een zeer intensief gebruikt gebied waar economische, recreatieve, ruimtelijke en landschappelijke belangen op veel punten met elkaar conflicteren. Om te voorkomen dat deze belangen elkaar uiteindelijk negatief gaan beïnvloeden, is het van belang om voor dit gebied een aantal helder inrichtingsprincipes te ontwikkelen. Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat het perceel is gelegen binnen het lint aan de Uiterweg. Het inrichtingsprincipe dat relevant is, is dat er achter de woning Uiterweg 227 twee (bestaande) woonarken worden gepositioneerd die nu op een andere locatie aanwezig zijn.

2.3.3.2 Structuurvisie Uiterweg

De Structuurvisie voor het gebied van de Uiterweg is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2015. Met deze structuurvisie heeft de gemeente zich ten doel gesteld om voor het gebied van de Uiterweg een toekomstbestendig ontwikkelperspectief te schetsen, waarbij ruimtelijke en duurzame kwaliteit en economisch welvaren hand in hand gaan.

Relevantie plangebied

Het betreft het verplaatsen van twee bestaande woonarken. Met de ontwikkeling zal de bestaande functie behouden blijven. Het aantal woonarken in het gehele plangebied blijft gelijk. De woonarken liggen beiden op een eigen perceel achter de woning Uiterweg 227. De ruimtelijke kwaliteit van het projectgebied en haar omgeving zal wijzigen. Het plan is in lijn met de "Basisstrategie" zoals beschreven in de structuurvisie Uiterweg.

2.3.3.3 Cultuurhistorische Nota "Gebroken landen, geheelde gronden"

De cultuurhistorische nota "Gebroken landen, geheelde gronden" geeft ter voorbereiding op nader cultuurhistorisch beleid een beschrijving en analyse van cultuurhistorisch

onderscheiden deelgebieden en bevat een aantal beleidsaanbevelingen ten behoeve van het behoud en de bescherming van cultuurhistorische waarden. In de nota wordt het gebied van de niet-verveende en hogere landen rond de oude ontginningslinten van de Uiterweg, Oosteinderweg, Calslagen en Kudelstaart en de (verdwenen) Westeinderdijk tussen de kleine en de grote poel onderscheiden als deelgebied met hoge cultuurhistorische waarde.

De essentiële kenmerken van het deelgebied leiden tot de volgende beleidsaanbevelingen:

- behoud en versterking van de karakteristieke bebouwingslinten en het bijbehorende verkavelingspatroon en bebouwingskarakteristiek;
- behoud van het profiel en aanzien van de oude wegen zoals de Uiterweg en de Oosteinderweg, inclusief de nog aanwezige wegsloten;
- behoud, versterking of ontwikkeling om te komen tot een redelijk "groen" aanzien van de achterkanten van de kavels in zijn totaliteit;
- maatregelen voor het fysieke behoud van met name eilanden van de Westeinderdijk.

Relevantie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Cultuurhistorische Nota. Het bestaande bebouwingslint wordt niet aangetast. Het karakter van het gebied blijft behouden. Ook de landschappelijke waarden van het achterliggende water blijft behouden aangezien de woonarken in speciale inkeping worden gepositioneerd

2.3.3.4 Lintenbeleid 3e herziening

In de 16e en 17e eeuw vond bewoning plaats in Aalsmeer die bestond uit lintbebouwing langs de Uiterweg, losse boerderijen en molens langs de verbindingswegen. Naast de Uiterweg zijn ook de Kudelstaartseweg, de Oosteinderweg en de Herenweg (bebouwingslinten van Calslagen en Kudelstaart) van cultuurhistorisch belang en maken onderdeel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de gemeente. De linten lagen te midden van veenplassen. Sporen van bewoning vanaf de late middeleeuwen worden in de linten verwacht.

De Uiterweg is een van de oudste linten in Aalsmeer, oorspronkelijk een weg met aan beide zijden een sloot en aan beide zijden bebouwd. Door verbreding van de weg is de sloot aan de noordzijde gedempt (1949). De kavelsloten liggen haaks op de weg. Woonbebouwing wordt afgewisseld door voormalige boerderijen waarvan er enkele als Rijksmonument zijn aangewezen. Het is het enige lint waar de zogenaamde (langhuis)boerderijen voorkomen. De Uiterweg wordt gekenmerkt door een diversiteit aan architectuur. Langs de Uiterweg zijn de afgelopen jaren woningen vergund en gerealiseerd die niet bijdragen aan de ruimtelijke samenhang van dit lint. Het eerste deel van de Uiterweg is samen met de Historische Tuin, aangewezen als "gemeentelijk beschermd dorpsgezicht".

Specifieke kenmerken:

- doodlopend lint, alleen bestemmingsverkeer;
- een van de oudste linten, met Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en langhuizen;
- overwegend ingetogen architectuur;
- diversiteit in architectuur;
- eerste deel van de Uiterweg aangewezen als "gemeentelijk beschermd dorpsgezicht";
- waardevolle doorzichten naar de hierachter gelegen gebieden.

Relevantie plangebied

In de nieuwe situatie zullen de woonarken dichterbij de woning en de Uiterweg komen te liggen dan de reeds bestaande woonark behorende bij het adres Uiterweg 225. De ontwikkeling zal hierdoor resulteren in een kwaliteitswinst voor het plangebied en het historische lint. Het karakter en eigenschappen van het lint zullen niet wijzigen en dus behouden blijven. Ook zicht vanaf het lint op het achterliggende water blijft behouden door de inkepingen en de plaatsing van de woonarken achter de bestaande kas.

2.3.3.5 Erfgoedverordening 2017

De verordening ziet toe op het beheer en behoud van cultureel erfgoed gelegen binnen Aalsmeer, dat van bijzonder belang is vanwege de cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis. Op grond van deze verordening is het, verboden binnen een archeologisch verwachtingsgebied zonder omgevingsvergunning de bodem dieper dan 40 cm te verstoren.

Relevantie plangebied
zie [paragraaf 3.5](#).

2.3.3.6 Agenda en actieplan Klimaatadaptatie Aalsmeer 2021-2026

Klimaatadaptatie is voor de gemeente Aalsmeer een belangrijke transitie. Het is essentieel om de leefomgeving aan het veranderende klimaat aan te passen. De hete en droge zomers hebben het belang van klimaatadaptatie extra duidelijk gemaakt. Klimaatverandering versnelt op de vier belangrijkste klimaatrends:

- het wordt warmer;
- het wordt natter;
- het wordt droger;
- de zeespiegel stijgt.

De gemeente Aalsmeer volgt de landelijke aanpak voor klimaatadaptatie via de volgende stappen:

Kwetsbaarheid in beeld brengen (weten)

Via klimaatstresstesten heeft de gemeente Aalsmeer de lokale impact voor de vier klimaatrends op hoofdlijnen en knelpuntlocaties in kaart gebracht:

1. Wateroverlast: de kaart laat de waterdieptes op straat en tegen gebouwen bij een extreme regenbui en de grondwateroverlast zien. Er zijn 10 locaties als knelpunt voor wateroverlast aangewezen.
2. Hitte tijdens een hittegolf: de kaart geeft de (gevoels)temperatuur tijdens een extreem hete dag weer. Er zijn 7 onderwerpen als hitteknelpunt aangemerkt.
3. Droogte: de gevolgen van een langdurig droogte voor bodemdaling en het grondwater zijn aangegeven. Voor droogte zijn 8 knelpunten benoemd.
4. Waterveiligheid: de kans op een dijkdoorbraak bij extreme waterstanden is in beeld gebracht. Bij de analyse zijn geen locatie specifieke knelpunten geconstateerd voor waterveiligheid.

Risicodialogen voeren en ambities (willen)

In het plan zijn 4 ambities opgenomen:

1. Wateroverlast: het inrichten van de stad op extreme buien.
Bij een bui van 70 mm in één uur (die gemiddeld 1x per 100 jaar voorkomt) stroomt er vanuit de openbare ruimte geen water gebouwen in; daarnaast blijven nutsvoorzieningen en vitale objecten functioneren bij een bui van 90 mm in één uur. Op openbaar en privaat terrein streeft de gemeente ernaar dat regenwater als waardevol product wordt gezien. De gemeente streeft ernaar dat regenwater zoveel mogelijk opgevangen wordt waar het valt, hergebruikt wordt (groen, grondwater, toilet) of vertraagd wordt afgevoerd.
2. Hitte: het beperken van de impact op de gezondheid en de leefomgeving.
De hitte impact is in 2050 niet erger dan in 2020; knelpunten van kwetsbare groepen uit de stresstest zijn onderzocht en waar nodig maatregelen getroffen. De negatieve gezondheidsimpact op kwetsbare groepen wordt verkleind; de openbare ruimte, gebouwen, nutsvoorzieningen en vitale functies worden hittebestendiger ingericht.
3. Droogte: het vergroten van de sponswerking van de stad en de bodem.
Droogte leidt niet tot onomkeerbare schade aan gebouwen, infrastructuur en natuur.
4. Waterveiligheid: het regionaal samenwerken aan gevolgbepierking en dijkversterking
Om de waterveiligheid blijvend te borgen draagt de gemeente actief bij aan de regionale samenwerking. Het waterschap is leidend bij dijkversterkingen en de Veiligheidsregio bij gevolgbepierking van overstromingen.

Een belangrijk deel van de klimaatopgave zal binnen het particulier bezit moeten worden gerealiseerd. Voor het bevorderen van de bewustwording en actiebereidheid bij bewoners en bedrijven zijn aansprekende (appellerende) acties nodig, zoals een 'bewonersagenda'.

Klimaatadaptatieagenda opstellen (werken),

Als basis voor alle maatregelen hanteert de gemeente Aalsmeer de volgende algemene principes bij de uitvoering:

- We maken ruimte voor een klimaatbestendige inrichting.
- We werken samen in een netwerksamenleving met gedeelde verantwoordelijkheid.
- Onacceptabele knelpunten lost de gemeente samen met partners binnen 10 jaar op.
- Voor de uitvoering van projecten wordt in principe aangehaakt bij bestaande processen en investeringen.
- Werken aan het klimaat vindt plaats aan de hand van een continu leerproces.

Relevantie plangebied

Zie [paragraaf 3.3](#).

2.3.3.7 Geluidbeleid bij nieuwe ontwikkelingen

De Omgevingswet heeft ook gevolgen voor het beleidsterrein geluid. Landelijke geluidnormen zijn gedeeltelijk vervallen en worden opgenomen in het omgevingsplan. Het 'geluidbeleid bij nieuwe ontwikkelingen' vormt het toetsingskader bij het beoordelen van de toelaatbaarheid van geluid op de gevel van een geluidgevoelige gebouw dat tussen de standaardwaarde en de grenswaarde ligt. De standaardwaarde is een geaccepteerd geluidniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De grenswaarde is een grens die alleen bij uitzondering kan worden overschreden.

Standaardwaarde

Indien de standaardwaarde wordt overschreden worden alle maatregelen die het geluid kunnen beperken tot de standaardwaarde onderzocht.

Om een kleine overschrijding van de standaardwaarde niet te laten leiden tot het nemen van ingrijpende maatregelen is er een onderverdeling gemaakt in drie niveaus tussen de standaardwaarde en de grenswaarde: de tussenwaarde niveau 1, 2 en 3.

De maatregelen:

- Geluidluwe gevel: Om de gezondheid te beschermen moet het geluidgevoelige gebouw beschikken over minimaal één geluidluwe gevel (dit is niet van toepassing voor vliegtuiggeluid)
- Geluidluwe buitenruimte: Gebouwen met een woonfunctie beschikken over een geluidluwe buitenruimte.
- Woningindeling: De geluidgevoelige ruimten worden zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel van de woning geprojecteerd, waarbij minimaal één slaapkamer aan de geluidluwe gevel wordt gerealiseerd.

Hoe hoger de tussenwaarde, hoe zwaarder de maatregel.

Gecumuleerd geluid

Het gecumuleerd geluid is het geluid door alle geluidbronsorten en activiteiten gezamenlijk, rekening houdend met de verschillen in hinderlijkheid tussen verschillende soorten geluidbronnen. Dit wordt bij elkaar opgeteld met correctie.

De gemeente beoordeelt of en in welke mate het verantwoord is om de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te gebruiken.

Gecumuleerd geluid (Lcum)	Beoordeling
tot 45	zeer goed
46-50	goed
51-55	redelijk
56-60	matig

61-65	tamelijk slecht
66-70	slecht
vanaf 71	zeer slecht

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Het gezamenlijk geluid op de gevel wordt gebruikt voor het bepalen van de eis aan de geluidwering van de gevel.

Indien de standaardwaarde wordt overschreden is altijd een extra geluidnorm van toepassing, namelijk de grenswaarde voor het geluidniveau in geluidgevoelige ruimten: de binnenwaarde. De binnenwaarde is een extra waarborg om ervoor te zorgen dat bewoners ook bij hogere geluidniveaus op de gevels onder acceptabele omstandigheden in hun woning kunnen leven en slapen. Middels (extra) gevelisolatie wordt dit gegarandeerd. Van de binnenwaarde kan niet worden afgeweken.

Relevantie plangebied

Zie [paragraaf 3.6](#).

2.3.3.8 Mobiliteitsagenda Aalsmeer

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad de Mobiliteitsagenda Aalsmeer vastgesteld. Deze agenda heeft drie uitgangspunten:

1. Aalsmeer via alle modaliteiten bereikbaar;
2. Aalsmeer verkeersveilig en toegankelijk; en
3. Aalsmeer innovatief duurzaam bereikbaar.

Er komen nieuwe ontwikkelingen op Aalsmeer en de regio af. Het voorgaande beleid, Aalsmeers Verkeer en Vervoerplan (AVVP) uit 2009, hield geen rekening met de huidige trends, ontwikkelingen en vraagstukken.

De Raad heeft in maart 2021 het Koersdocument Mobiliteit vastgesteld waarin elf koersen zijn opgenomen op basis waarvan de Mobiliteitsagenda is opgesteld. De elf koersen zijn:

1. Naar een flexibele Mobiliteitsagenda Aalsmeer
2. Ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit in samenhang bezien
3. Ruimtelijk patroon Aalsmeer vraagt om maatwerk per gebied
4. Aanpak gevolgen vergrijzing voor mobiliteit
5. Een compleet mobiliteitsaanbod
6. Product OV versterken
7. Faciliteren groeiend (e-)fietsgebruik
8. Optimalisatie logistieke ketens
9. Actieve rol van ondernemers in bereikbaarheid
10. Naar een integrale en actieve aanpak van verkeersveiligheid
11. Een volgende stap in duurzame mobiliteit en deelmobiliteit

Relevantie plangebied

Zie [paragraaf 3.10](#).

2.3.3.9 Nota parkeernormen Aalsmeer 2016

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

- Naast de normen voor de categorie wonen zijn er nog geen parkeernormen vastgesteld voor Aalsmeer en Kudelstaart;
- De parkeernormen uit 2004 en uit het AVVP zijn niet meer actueel.

De nieuwe kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op de meest actuele en recente ervaringscijfers. Parkeernormen moeten vanaf 2018 zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Door in toekomstige bestemmingsplannen via de regels een verwijzing op te nemen naar deze Nota Parkeernormen inclusief toepassingsregels wordt aan deze verplichting voldaan en geldt voor iedereen een eenduidig kader. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een verwijzing opgenomen naar de Nota Parkeernormen. Het vaststellen van parkeernormen en toepassingsregels is om diverse redenen belangrijk en nuttig. Door het parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in een planproces te bepalen wordt parkeeroverlast voorkomen en wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Indien een ontwikkelaar namelijk te weinig parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein, gaan er ook mensen in de omgeving parkeren met mogelijk parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties tot gevolg.

Voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars is met deze nota duidelijk welke normen gehanteerd worden bij een aanvraag. Bovendien bevat de nota duidelijke toepassingsregels om uit te leggen hoe de parkeernormen gehanteerd moeten worden. Hierdoor wordt er geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat mogelijk verwachte parkeerproblemen vanaf het begin van het planproces worden voorkomen.

Relevantie plangebied

Zie [paragraaf 3.10](#).

2.4 Functionele ontwikkeling en programma

Het voornemen bestaat om twee bestaande woonarken van de Uiterweg 285ws en Uiterweg 417ws1 te verplaatsen naar het perceel achter de Uiterweg 227.

De afmetingen van de nieuwe woonarken mogen maximaal 18 x 6 x 5 meter (l x b x h) zijn.

Elke woonark mag een bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) realiseren op het erf en er dient op eigen terrein te worden geparkeerd.

2.5 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

Aalsmeer is een waterrijke gemeente. Van oudsher bevinden zich in de gemeente dan ook vele woonarken. Om met een woonark ligplaats in de gemeente in te nemen en op een woonark te mogen wonen of recreëren is een vergunning nodig. Het toetsingskader was voor 2013 alleen de Algemene plaatselijke verordening. Gebleken was dat op grond hiervan de woonarken onvoldoende kunnen worden gereguleerd. Om die reden is op 19 december 2013 het bestemmingsplan "Woonarken" vastgesteld. Dit bestemmingsplan gaf in samenhang met de APV en een nieuwe verordening voor woonarken, een actueel en effectief instrumentarium om de woonarken voldoende te kunnen reguleren.

Het bestemmingsplan "Woonarken" is opgegaan in het nu geldende tijdelijke omgevingsplan "Uiterweg Plasoevers 2021". In de toelichting is de toekomstperspectief voor de woonarken opgenomen. De geschetste beleidslijnen zijn vooral van belang om in nieuwe situaties, bijvoorbeeld bij de vernieuwing of vervanging van een woonark, bij verplaatsing of bij een wijziging van het gebruik, te kunnen sturen op het ruimtelijke wensbeeld. In al die gevallen waarin wijzigingen worden aangevraagd ten opzichte van de bestaande situatie ontstaan er kansen om aan het beleid te voldoen en de situatie in overeenstemming te brengen met het ruimtelijke wensbeeld.

Deze principes worden als beleid gehanteerd bij de vraag of een verplaatsing van een woonark van een locatie die in dit bestemmingsplan is bestemd én op de ligplaatsenkaart van de ligplaatsenverordening is aangeduid ruimtelijk aanvaardbaar is.

Bij verplaatsing dienen beide bestemmingen te worden herzien zodat de rechten op deze oude locatie komen te vervallen. Hierdoor kan het aantal woonarken voor permanente bewoning niet toenemen.

Verder wordt een initiatief aan de volgende voorwaarden getoetst:

- het aantal woonarken voor permanente bewoning binnen het beperkingengebied van het LIB neemt niet toe;
- woonarken bevinden zich bij voorkeur in het bestaand bebouwd gebied (zoals aangeduid in het Beeldkwaliteitplan Woonarken. De term 'bestaand bebouwd gebied' (BBG) bestaat formeel niet meer in de wet- en regelgeving. Nu wordt gesproken over 'bestaand stedelijk gebied' (BSG) en 'landelijk gebied'. BBG en BSG kunnen door de jurisprudentie door de jaren heen verschillend worden geïnterpreteerd;
- woonarken voor permanente bewoning bevinden zich bij voorkeur niet binnen jachthavens;
- ligplaatsen voor woonarken worden niet gerealiseerd aan de koppen van eilanden of op locaties waarin zij bestaande doorzichten belemmeren of mogelijkheden om de relatie tussen land en water te herstellen en versterken beperken;
- ligplaatsen worden niet gerealiseerd op locaties waarin zij bestaande sloten of watergangen blokkeren en/of doorvaart belemmeren;
- woonarken zijn landschappelijke ingepast volgens het principe dat zij opgaan in het landschap;
- woonarken zijn drijvende objecten en mogen, noch qua verschijningsvorm noch qua technische uitvoering, niet transformeren naar waterwoningen of woningen;
- de ligplaatsen worden zo ingericht dat de bestaande landschappelijke structuur intact blijft;
- woonarken bevinden zich tenminste met één zijde direct aan het water;
- woonarken, de bijbehorende voorzieningen en de bij de ark behorende oeverbebouwing vormen een ruimtelijke ensemble;
- de oeverbebouwing is landschappelijk ingepast.

Conclusie

De woonarken die worden verplaatst naar de Uiterweg 227ws1 en 2 voldoen aan de voorwaarden van verplaatsing. In het destijds geldende structuurvisie Noord-Holland 2040 ligt de nieuwe locatie Uiterweg 227ws1 en 2 binnen bestaand bebouwd gebied.



De afmetingen van woonarken voor permanente bewoning, gelegen in het bestaand bebouwd gebied, mogen maximaal 18 x 6 x 5 meter (LxBxH) zijn.

HOOFDSTUK 3 FYSIEKE LEEFOMGEVING

3.1 Bodem

3.1.1 Toetsingskader

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgt de gemeente een aantal regels over het onderwerp bodem in het tijdelijk deel van het omgevingsplan middels de bruidsschat. De bruidsschat is een set aan regels die van het Rijk naar onder andere de gemeenten gaan. Deze regels worden automatisch onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie)
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies)
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen)

In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient voorkomen worden dat bodemgevoelige activiteiten op verontreinigd grond plaats vinden. Gelet hierop bevat paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor het toelaten van een bouwactiviteit (bouwen van een bodemgevoelig gebouw) op een bodemgevoelige locatie.

Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

Een bodemgevoelige locatie is een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tevens wordt daaronder de aangrenzende aaneengesloten tuin of het aangrenzende aaneengesloten terrein verstaan, net als een onmiddellijk aan een woonschip of woonwagengrenzende tuin of grenzend terrein.

Gelet op artikel 5.89j van het Bkl moeten bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie de waarden voor de toelaatbare bodemkwaliteit in acht genomen worden. Bij overschrijding van die waarden mag alleen gebouwd worden als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Deze beoordeling vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken (zie hiervoor de artikelen 22.29, lid 1 sub c, 22.30 en 22.31 van het omgevingsplan gemeente Aalsmeer). Desalniettemin dient bij de toelating van een bodemgevoelige gebouw aannemelijk zijn dat de vergunning verleend kan worden en dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Daarom moet voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het besluitgebied. Bij een geconstateerde (potentiële) verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan tevens in kaart worden gebracht welke maatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

Aalsmeer

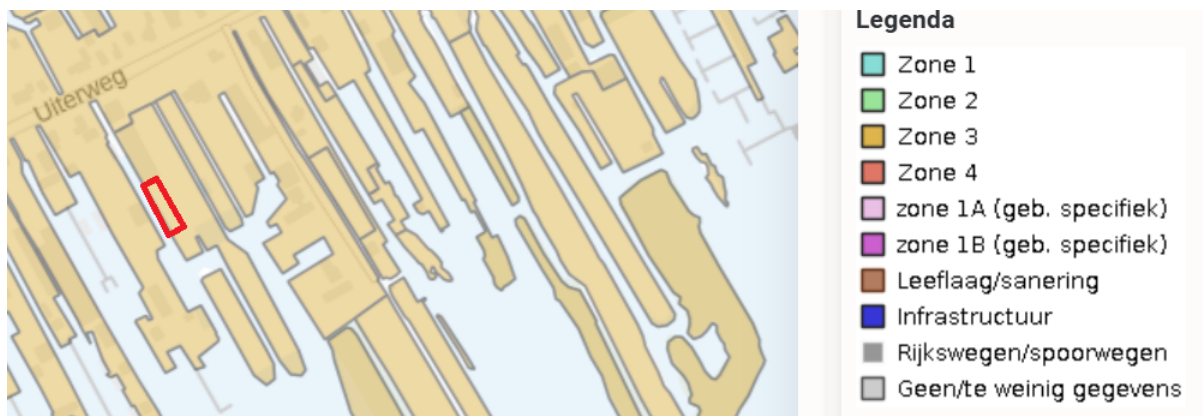
Het vastgestelde beleidskader bodem geeft de Aalsmeerse invulling weer van een deel van de bodemregelgeving onder de Omgevingswet. De juridische basis voor lokaal beleid is opgenomen in het TAM-voorbereidingsbesluit bodem. Op 12 december 2023 is er een TAM-voorbereidingsbesluit Bodem vastgesteld die per 1 januari 2024 is ingegaan. Er is geconstateerd dat er een verkeerde verwijzing in de documentatie zit zodat op 5 maart

2024 een nieuw besluit is genomen. Met dit TAM-voorbereidingsbesluit bodem worden er bodemregels vastgesteld in aanvulling op het Omgevingsplan van rechtswege per 1 januari 2024.

Op termijn worden de regels uit het TAM-voorbereidingsbesluit omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Momenteel ligt het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d-Bodem Aalsmeer ter inzage, t/m 2 januari 2025. In dit TAM-omgevingsplan zijn de regels van de TAM voorbereidingsbesluiten 'bodem Aalsmeer' en 'staalslakken en grondstabilisatie Aalsmeer' verwerkt. Dit TAM omgevingsplan hoofdstuk 22d betreft het gehele grondgebied van Aalsmeer en is een aanvulling op de regels van het tijdelijke deel omgevingsplan.

Onderdeel van de regelgeving is de bodemkwaliteitskaart. Bijlage 3A-1 geeft de zonekaart van de bodemkwaliteitskaart weer waarin verschillende zones zijn gedefinieerd op basis van bodemkwaliteit en ophooggeschiedenis. Elke bodemkwaliteitszone heeft een bepaalde kwaliteit, die consequenties heeft voor het toegestane grondverzet en de kwaliteit van de grond die er op mag worden aangebracht, afhankelijk van de bodemfunctie.

3.1.2 Projectgebied



Uitsnede zonekaart regio Amstelland en Meerlanden

Met zones 1 en 2 op de zonekaart van de bodemkwaliteitskaart hebben betrekking op locaties met een relatief schone bodem. Voorafgaand aan het bouwen van een bodemgevoelige gebouw in deze zones is in principe een vooronderzoek (dossieronderzoek) voldoende, tenzij dat onderzoek aanleiding geeft voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

De voorgenomen ontwikkeling aan Uiterweg 227ws1 en 2 vindt plaats in zone 3. Op basis hiervan is een bodemonderzoek verplicht.

Bodemrapporten

Op de planlocatie is in juli 2024 een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (zie voor het rapport bijlage 1, kenmerk: ANL24-9252, datum 20 augustus 2024). Op basis van dit verkennend onderzoek is een nader bodemonderzoeken uitgevoerd in november-december 2024 (zie voor rapport bijlage 2, kenmerk: ANL24- 9452, datum 20 december 2024).

Naar aanleiding van het advies Omgevingsdienst is er een aanvullend onderzoek ter plaatse van de westelijke perceelsgrens/oever uitgevoerd om te verifiëren of de perceelsgrens net als de oostelijke perceelsgrens verontreinigd is. Zie bijlage 3 voor het aanvullend grondonderzoek (kenmerk: ANL25-10478, datum 29 september 2025)

Beoordeling Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

De omgevingsdienst heeft de bodemonderzoeken beoordeeld in relatie tot de in de Ruimtelijke motivering beschreven plannen. Zij hebben de bodemonderzoeken tevens getoetst aan de NEN 5740 (2024), de NEN 5707 (2017) en aan de NTA 5755 (2010). Daarnaast zijn de uitgevoerde bodemonderzoeken getoetst aan het Omgevingsplan van de gemeente Aalsmeer.

Met het op 29 september 2025 uitgevoerde aanvullend grondonderzoek ter plaatse van de westelijke perceelsgrens is de locatie voldoende onderzocht. De 3 bodemonderzoeken tezamen bevatten voldoende gegevens om een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit en om te bepalen of er sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem.

Uit de bodemonderzoeken blijkt het volgende:

- Over het algemeen is de zintuiglijk schone venige boven- en ondergrond licht verontreinigd met zware metalen en bestrijdingsmiddelen (OCB). De grond voldoet aan klasse 'Wonen'.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en naftaleen.
- Asbest is zowel zintuiglijk als analytisch niet aangetoond.
- De venige grond langs de oostelijke perceelsgrens bevat bijmengingen met kolengruis en sintels. Deze grond is van 0 tot 1 m -mv sterk verontreinigd met koper, nikkel, lood en zink. De verontreiniging is niet volledig afgeperkt, maar verwacht wordt dat de gehele strook (2 m breed) langs de oostelijke perceelsgrens sterk verontreinigd is met zware metalen in een omvang van circa 71 m³. Langs de oostelijke perceelsgrens wordt de waarde toelaatbare kwaliteit bodem voor koper, nikkel, lood en zink overschreden.
- De venige grond langs de westelijke oever/perceelsgrens bevat (van 0 tot 1 m -mv) geen bijmengingen en is licht verontreinigd met zware metalen en PAK (klasse 'Industrie').

Aangezien ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem, geldt voor de realisatie van de 2 woonarken met bijgebouwen een saneringsplicht.

Sanering kan plaatsvinden door het verwijderen of het afdekken van de bodemverontreiniging. Afdekken van de verontreiniging kan door het aanbrengen van een leeflaag van geschikte grond met een dikte van 1 meter of door het aanbrengen van een verhardingslaag.

Als aan de saneringsverplichting wordt voldaan, staat de bodemkwaliteit de plannen voor de bestemmingsplanwijziging en het plaatsen van de 2 woonarken met bijgebouwen niet in de weg.

3.1.3 Conclusie

Er is sprake van een bestemmingsplanwijziging en het realiseren van 2 woonarken met bijgebouwen op de locatie. De locatie krijgt de bestemmingen 'Water – Permanent Wonen' en 'Tuin-Parkeertuin'. Er is sprake van de realisatie van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

In de bodemonderzoeken is aangetoond dat de waarde toelaatbare kwaliteit bodem voor de stoffen koper, nikkel, lood en zink wordt overschreden in een 2 meter brede strook langs de oostelijke perceelsgrens. Voor de realisatie van de 2 woonarken met bijgebouwen is een sanering van de toekomstige bodemgevoelige locatie (ter plaatse van de aangetoonde bodemverontreiniging langs de oostelijke perceelsgrens) noodzakelijk. Hiervoor moet een melding MBA Saneren (en bij graafwerkzaamheden tevens een melding MBA Graven > I) ingediend worden.

3.2 Water

3.2.1 Toetsingskader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, de uitvoering ervan in de rijkswateren en de daartoe behorende aspecten van het omgevingsbeleid. Het NWP 2022-2027 geeft uitvoering aan de EU richtlijnen. Het NWP is de doorwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en een verplicht programma op grond van de Omgevingswet. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee.

Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur

Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de keur. Rijnland heeft belangen om watergangen en waterkeringen in stand te houden, kwel tegen te gaan en te snelle afwatering te voorkomen. Om deze belangen te beschermen zijn onze beleidsregels opgesteld in de Waterschapsverordening. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij oppervlaktewater, dijken en gemalen.

Watertoets

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving schrijft voor dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Op grond van dit artikel dient afstemming plaats te vinden met de waterbeheerder (Rijk, provincie, waterschap of

gemeente). De verplichte weging van waterbelangen in afstemming met de waterbeheerder wordt ook 'watertoets' genoemd.

3.2.2 Projectgebied

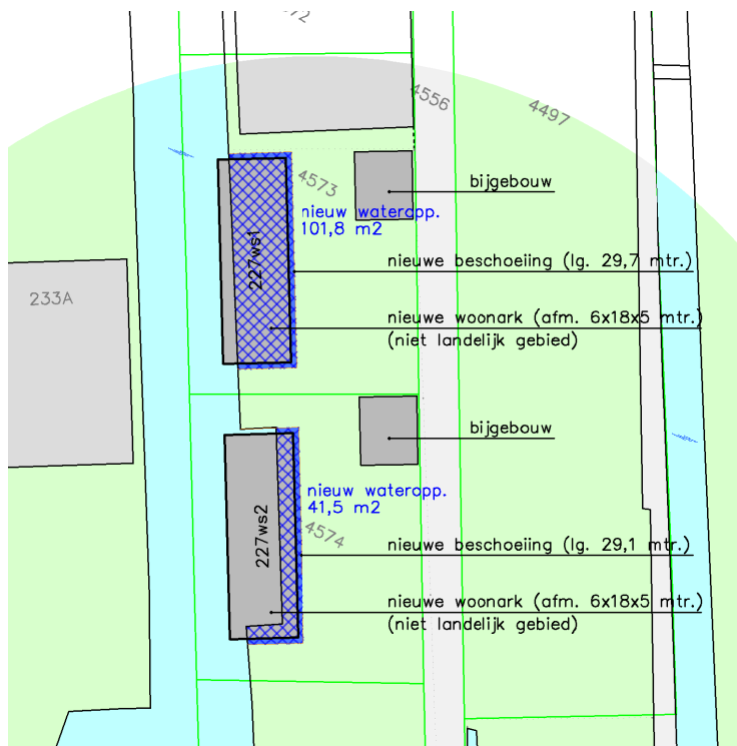
Bij ruimtelijke plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en waterhuishouding te versterken. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Bij een watertoets moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld worden gebracht.

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van Amstel, Gooi en Vecht. Activiteiten moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld vanuit de Waterschapsverordening. Bij (de uitvoering van) het onderhavige plan en de beoogde ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het beleid en de Waterschapsverordening Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

Watercompensatie

De toename van verharding dient gecompenseerd te worden door het op voorhand graven van extra oppervlaktewater. Rijnland hanteert de eis dat bij een toename van verharding van meer van 500 m², ter compensatie 15% van het extra verharde oppervlak als waterberging in de vorm van oppervlaktewater dient te worden gecompenseerd. Hiervoor is een watervergunning vereist.

Middels de beoogde ontwikkeling worden twee bestaande woonarken verplaatst naar een andere locatie. Er worden twee stukken van de agrarische grond afgegraven waar de woonarken in komen te liggen. De woonarken hebben beiden een oppervlakte van 108 m².



Er wordt 143,3 m² water gegraven.

De overgebleven tuin wordt als 50% verharding gerekend, dit is circa 270 m².

Hemelwaterberging

Er zal geen sprake zijn van versnelde hemelwaterafvoer. Het hemelwater zal nog steeds direct op het oppervlaktewater geloosd worden. Er hoeft dus geen extra waterberging gerealiseerd te worden.

Riolering

Het afvalwater van de woonarken wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. De riolering wordt aangesloten op het bestaande stelsel. De verwachting is dat het bestaande riool de zeer beperkte toename aan afvalwater zonder problemen kan verwerken.

Waterkeringen

De activiteit wordt niet uitgeoefend binnen – of in een gebied nabij een waterkering.

Waterkwaliteit

De verkeersbelasting voor het gehele plangebied blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor zal het (negatieve) effect op de waterkwaliteit van afstromend hemelwater ongewijzigd blijven. Verder wordt geadviseerd gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Vooroverleg Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR)

Op 11 juli 2024 heeft de aanvrager een melding gedaan voor het realiseren van water bij Hoogheemraadschap van Rijnland. Aangegeven is door Rijnland dat voor deze activiteit 'Voorwaarden zonder vergunning uit de waterschapsverordening' van toepassing is.

3.2.3 Conclusie

Met het onderhavige plan is er geen sprake van functies en activiteiten die, per saldo, leiden tot een aantasting van de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 127 m². Dit blijft onder de 500 m². Het aspect water is geen belemmering voor het onderhavige TAM - omgevingsplan.

3.3 Klimaatadaptatie

3.3.1 Toetsingskader

Om Nederland te beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering, is het nodig om verschillende soorten maatregelen te nemen, vanuit verschillende beleidsvelden. Klimaatadaptatie is een van de grote opgaven die overheden moeten aanpakken. De instrumenten van de Omgevingswet zijn hulpmiddelen om de opgave van klimaatadaptatie integraal met andere omgevingsopgaven aan te pakken.

3.3.2 Plangebied

Wateroverlast voorkomen

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 70 mm voor het te ontwikkelen gebied. Deze waterberging moet primair een plaats vinden in oppervlaktewater (minimaal 10% van het plangebied). De openbare ruimte en privaat terrein moeten zo zijn ontworpen en ingericht dat de resterende berging hier plaatsvindt en het water zonder schade kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd. Dit moet worden aangetoond in het ontwerp.

Hitte beperken

Bij nieuwbouwontwikkeling streeft de gemeente naar een zodanige inrichting van het gebied dat de gevoelstemperatuur binnen aanvaardbare normen blijft. Koele verblijfsplekken van minimaal 200 m² zijn aanwezig op maximaal 300 m loopafstand om

(de gevolgen van) hitte voor mens en natuur te beperken. Verblijfsplekken worden met minimaal 50% groen en 30% schaduw ingericht (bomen tellen voor beide). Daarbij is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de bestaande Flora en Fauna en voor nieuwe beplanting keuzes worden gemaakt voor gebiedseigen Flora en Fauna

Droogte

- Een gebied bij een nieuwbouwontwikkeling wordt neerslag bergend en afvoer vertragend ingericht. Zodanig dat bij droogte bomen, groen, (dak)tuinen of andere voorzieningen van water worden voorzien. Daarom wordt het principe van de verdringingsreeks gehanteerd: vasthouden, bergen en afvoeren.
- Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kostenefficiënt zijn over de levensduur van 30 jaar worden in het ontwerp opgenomen, zoals langdurige voorbelasting om restzetting te beperken.

3.3.3 Conclusie

Dit betreft een vervanging, en verplaatsing van twee woonarken.

De gemeente stimuleert en faciliteert bewoners om een bijdrage te leveren aan klimaatadaptatie, zie Home | Gemeente Aalsmeer.

3.4 Natuur

3.4.1 Toetsingskader

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de (vervallen) Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb is met het zogenoemde aanvullingsspoor natuur opgenomen in de Omgevingswet. Het aanvullingsspoor natuur zorgt voor de integratie van de regelgeving over natuur en flora en fauna in de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl en Bal diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wnb. Het gaat in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Er zijn gebieden in Nederland die voor flora en fauna van groot belang zijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-activiteiten zijn activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. De Omgevingswet geeft regels over die activiteiten om de natuur te beschermen. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74b van het Bkl bevat beoordelingsregels voor Natura 2000-activiteit. In artikel 6.15 van de Omgevingsregeling wordt benoemd dat de stikstofdepositie moet worden berekend met AERIUS Calculator.

Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Deze activiteit is vaak het gevolg van een andere activiteit zoals bouwactiviteit. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74j tot en met 8.74n bevat beoordelingsregels voor flora- en fauna-activiteit.

3.4.2 Flora en fauna

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 (rapportnummer 2024.4481, datum 9 juli 2024).

Uit de quickscan naar beschermde plant- en diersoorten zijn de volgende bevindingen gekomen:

- In verband met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen.
- Het voorkomen van negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfsplaats kan worden uitgesloten.
- Het voorkomen van overige beschermende soorten kan tevens worden uitgesloten
- Om de rugstreepad zich niet te laten vestigen in het plangebied gedurende de aanlegfase, is het van belang om het ontstaan van waterplassen op het land te voorkomen.
- De zorgplicht blijft onverkort van kracht.

3.4.2.1 Conclusie

Op grond van bovenstaande bevindingen worden negatieve effecten op beschermde plant- en diersoorten uitgesloten. Voor het aanleggen van twee woonarken aan de Uiterweg 227ws1 en 2 te Aalsmeer is geen vergunning flora- en fauna activiteit vereist.

3.4.3 Stikstof

Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5 (projectnummer 2240991, datum 15-07-2024). Beide woonarken zullen met behulp van één boot met een 50pk motor over water verplaatst worden naar de nieuwe locatie. Ook zal er op de nieuwe locatie voor beide woonarken een bijgebouw geplaatst worden. Deze bijgebouwen bestaan volledig uit hout en worden geplaatst op een onder heide funderingsplaat. Omdat geen inhoud aan de woonarken wordt toegevoegd, wordt het eventuele gasverbruik buiten beschouwing gelaten en zijn voor het berekenen van de stikstofdepositie in de toekomstige gebruiksfase alleen de voertuigbewegingen van belang. Hierbij is uitgegaan van totaal 16,4 ritten per etmaal. Naast de gebruiksfase is ook de realisatiefase berekend.

Met behulp van de AERIUS Calculator zijn berekeningen opgesteld voor de realisatie- en de gebruiksfase. Uit de berekeningen volgt voor beide fasen geen bijdrage van stikstofdepositie.

3.4.3.1 Conclusie

Op basis van de resultaten uit de berekeningen kan worden geconcludeerd dat zowel voor de realisatie(aanleg)fase en de gebruiksfase geen vergunningsplicht geldt, t.a.v. stikstofdepositie, op grond van de Omgevingswet.

3.5 Archeologie en cultureel erfgoed

3.5.1 Archeologie

3.5.1.1 Toetsingskader

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van de vervallen Monumentenwet 1988 en andere regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De huidige juridische basis in de Nederlandse wetgeving wordt gevormd door de Erfgoedwet (hoofdstuk 5) en de Omgevingswet. De Omgevingswet en de Erfgoedwet zorgen samen voor een integrale bescherming van het cultureel erfgoed. De Erfgoedwet en Omgevingswet worden daarmee complementair aan elkaar.

De onderdelen van de vervallen Monumentenwet 1988 die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving zijn naar de Omgevingswet overgeheveld. De Omgevingswet is van

groot belang voor het cultureel erfgoed, omdat daarin een zorgvuldige omgang met het cultureel erfgoed en de fysieke leefomgeving is geborgd. De grondslag van de Omgevingswet is opgenomen in hoofdstuk 2 van de Omgevingswet. Voorts heeft de bescherming van (archeologische) monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen een belangrijke plek gekregen in de Omgevingswet. De aanwijzing en bescherming van stads- en dorpsgezichten is naar de Omgevingswet overgeheveld (artikel 2.34, lid 4 van de Ow). Het belang van de bescherming van stads- en dorpsgezichten is en blijft hiermee geborgd.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl bevat instructieregels over cultureel erfgoed en werelderfgoed. Artikel 5.130 Bkl ziet op het behoud van cultureel erfgoed en 5.131 Bkl ziet op het behoud van werelderfgoed.

Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels opgesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Daarnaast zijn in het Bal instructieregels opgenomen aangaande rijksmonumenten (hoofdstuk 13).

Archeologie gemeente Aalsmeer

In sommige delen van Aalsmeer, is de kans op archeologische resten in de bodem klein, omdat de bodem in het verleden al is verstoord, bijvoorbeeld door inpoldering. In andere delen van Aalsmeer is de kans op archeologische waarden in de bodem juist groot. Bijvoorbeeld in de oude dorpskern en langs de dijken die al lang worden bewoond. Aalsmeer is daarom ingedeeld in archeologische verwachtingsgebieden. Deze archeologische verwachtingsgebieden zijn toegelicht in de 'Beleidsnota Archeologie 2016' en de 'Beleidsnota Archeologiekkaart'.



Legenda

Archeologisch onderzoek vereist bij plannen:

- Alle bodemroering (vergunning aanvragen bij gemeente of provincie)
- Alle bodemroering
- Groter dan 50 m2 en dieper dan 40 cm
- Groter dan 500 m2 en dieper dan 40 cm
- Groter dan 10.000 m2 en dieper dan 40 cm
- Archeologievrij
- M

 Molen
- K

 Kerk

Uitsnede archeologiekkaart met legenda

Of een archeologisch onderzoek bij plannen is vereist is afhankelijk van de grootte en diepte van de bodemverstoring. Dit is bijvoorbeeld aangegeven in de legenda van de

'Beleidsnota Archeologiekaart'. Ter verduidelijking van de archeologiekaart: een archeologisch onderzoek is een vereiste bij plannen met bodemverstoring dieper dan 0,40 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 50 m² bedraagt. Ten tweede is een archeologisch onderzoek vereist bij plannen met bodemverstoring dieper dan 0,40 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 500 m² bedraagt. Ten derde is een archeologisch onderzoek vereist bij plannen met bodemverstoring dieper dan 0,40 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 10.000 m² bedraagt. Daarnaast zijn er nog twee categorieën waarin bij alle bodemroering archeologisch onderzoek vereist is en tot slot kent het archeologiebeleid de categorie 'archeologievrij'.

3.5.1.2 Plangebied

Volgens de archeologiekaart geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de onderhavige ontwikkeling is er archeologische notitie opgesteld.

Middels deze archeologische notitie (zie bijlage 6, datum 05-07-2024) wordt aangetoond dat er geen sprake is van eventuele archeologische belemmeringen voor het planvoornemen. Dit komt omdat het plangebied minimaal sinds het begin van de 19e eeuw onder water heeft gelegen. De waterbodem heeft een lage archeologische verwachting: het oorspronkelijke veen zal zijn afgegraven en de onderliggende wadafzetting zijn ontstaan in een landschap dat vergelijkbaar was met de huidige Waddenzee en daardoor ongeschikt was voor bewoning. De kans dat bij de geplande ingrepen archeologische resten worden verstoord, is klein. Er wordt geen archeologisch onderzoek geadviseerd.

3.5.1.3 Conclusie

Het omgevingsaspect archeologie vormt geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

3.5.2 Cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke en provinciale monumenten en archeologische monumenten.

Plangebied

Binnen het plangebied zijn geen monumenten.

3.6 Geluid

3.6.1 Toetsingskader

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt, voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezondeerde industrieterreinen, zijn grondslag in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Omgevingswet, met betrekking tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het geluid op de geluidgevoelige gebouwen beoordeeld worden. Hiertoe zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen. De instructieregels hebben tot doel de gezondheid en het milieu te beschermen tegen te veel geluid.

Hiervoor zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving eisen gesteld aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen. Een geluidgevoelig gebouw is volgens de begripsbepalingen in bijlage 1, Bkl, onder andere een (deel van een) gebouw met een woonfunctie. Ook ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens zijn aangewezen als geluidgevoelig.

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid vanwege de betreffende bron hoger kan zijn dan de standaardwaarde. De grootte van het gebied is afhankelijk van de bron. De standaardwaarde is in het algemeen een aanvaardbaar geluidniveau. In het omgevingsplan kan op basis van het type gebied een hogere of lagere standaardwaarde worden vastgesteld.

Het omgevingsplan voorziet in een aanvaardbaar geluidsniveau van verkeer en industrie op een geluidgevoelig gebouw.

Standaardwaarden en grenswaarden

Geluidwaarden worden uitgedrukt in standaardwaarden en grenswaarden. De standaardwaarde is een aanvaardbaar geluidniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Een standaardwaarde kan bij omgevingsplan hoger of lager worden vastgesteld. Zo kan bijvoorbeeld in het omgevingsplan de standaardwaarde voor een bedrijventerrein verhogen en in het buitengebied verlagen. Als aan de standaardwaarde wordt voldaan, is geen nadere afweging of besluitvorming nodig.

Een grenswaarde is een uiterste grens waar niet van mag worden afgeweken. Een overschrijding van de grenswaarde op een geluidgevoelig gebouw is alleen bij uitzondering en in de in het Bkl genoemde gevallen mogelijk.

Gecumuleerd geluid en gezamenlijk geluid

Het gecumuleerd geluid is het geluid door de geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld met een correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Het gezamenlijk geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid.

Bij zowel het bepalen het gecumuleerd geluid en het gezamenlijk geluid moet in ieder geval het geluid afkomstig van (spoor)wegen, industrieterreinen, luchtvaartverkeer, windturbines en schietbanen worden betrokken.

3.6.2 Plangebied

Er is door M+P een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plan . In dit akoestisch onderzoek is zowel ingegaan op geluid vanwege wegverkeer als van Schiphol en de omliggende bedrijvigheid. Voor het akoestisch onderzoek van 14 april 2025 wordt verwezen naar bijlage 7 (rapportnr. M+P.APANN-24449.1, datum 14 april 2025).

Wegverkeer

Bij vervangende nieuwbouw (artikel 5.78v Bkl): toelaten geluidgevoelig gebouw op een locatie ter vervanging van bestaand geluidgevoelig gebouw. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Een wezenlijke toename van het aantal geluidgevoelige gebouwen met meer geluid dan de grenswaarde mag niet.
- Het geluid ligt niet meer dan 5 dB boven de grenswaarde.

Vanwege wegverkeerslawaaï bedraagt de hoogste gevelbelasting 31 dB. Ter plaatse van de woonark is geen sprake van een overschrijding van de standaardwaarde voor wegverkeerslawaaï. Er gelden geen aanvullende eisen met betrekking tot wegverkeerslawaaï voor de woonark.

Schiphol

De woonarken komen binnen het beperkingengebied LIB-4 van de luchthaven Schiphol te liggen. Op de oude locaties lagen ze ook binnen het beperkingengebied LIB-4. Omdat de woonarken op de oude locaties ook al binnen deze zone lagen en het aantal woningen in het gebied gelijk blijft is het toelaatbaar.

Bedrijvigheid

Het project ligt niet in de buurt van een gezoneerde bedrijventerrein.

luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat het toelaten van activiteiten leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder.

De standaardgevallen niet in betekenende mate

De standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit staan onder artikel 5.54 (Bkl). Voor woonfuncties geldt:

Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;

3.7.2 Plangebied

Het betreft het vervangen en verplaatsen van twee woonarken.

3.7.3 Conclusie

Het project voldoet aan artikel 5.54 Bkl en draagt "niet in betekende mate" bij aan de lucht verontreiniging.

3.8 Geurhinder

3.8.1 Toetsingskader

De gemeente moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet). Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven

De gemeente moet dus overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Woningen kunnen ook zelf geurhinder veroorzaken. Bijvoorbeeld als gevolg van hobbymatige activiteiten. Of het stoken van hout in kachels en open haarden. De instructieregels in het Bkl, paragraaf 5.1.4.6, gelden niet voor woningen. De gemeente is dus niet verplicht om in het omgevingsplan regels te stellen aan woningen die de geurhinder in de leefomgeving beperken. Wel kan de gemeente ervoor kiezen hier regels aan te stellen.

Het gaat hier niet om woningen met een bedrijf aan huis. Als de geurhinder afkomstig is van de bedrijfsmatige activiteit, dan gelden de instructieregels uit het Bkl wel.

3.8.2 Plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen te vinden die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Anderzijds worden er dus ook geen veehouderijen belemmerd door de realisatie van de woningen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect 'geurhinder' geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

In aanvulling op het voorgaande dient te worden aangetoond dat veehouderijen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. In onderhavig geval worden de veehouderijen in de omgeving van het plangebied niet onevenredig in hun belangen

geschaad, omdat tussen deze veehouderijen en het plangebied al andere geurgevoelige objecten aanwezig zijn. Deze reeds aanwezige geurgevoelige objecten zijn daarom in dit geval maatgevend.

3.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geurhinder' geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.9 Omgevingsveiligheid

3.9.1 Toetsingskader

Productie, opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen moet veilig worden uitgevoerd. Daarom zijn er regels en vergunningen die daartoe verplichten. Als er toch een ongeval plaatsvindt, moet de omgeving tegen de gevolgen van een brand, explosie of gifwolk beschermd zijn. Hier richt Omgevingsveiligheid zich op door een balans te vinden tussen economische activiteiten met gevaarlijke stoffen en de inrichting van de omgeving.

Algemene regels van het Rijk op het gebied van externe veiligheid staan in:

- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) als het gaat om regels voor burgers en bedrijven
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) als het gaat om regels voor overheden

Bij omgevingsveiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving in relatie tot het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen bij bedrijven met risicovolle milieubelastende activiteiten, het transport van gevaarlijke stoffen via openbare wegen, water- en spoorwegen en buisleidingen, het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens. Een viertal begrippen is van belang:

Plaatsgebonden risico (PR),

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen of activiteiten, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Voorschriftengebieden

In het omgevingsplan worden aandachtsgebieden als voorschriftengebieden aangewezen, waardoor (bouwtechnische) maatregelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gaan gelden voor nieuwe gebouwen.

Groepsrisico

Binnen de aandachtsgebieden kunnen zich ongewone voorvallen met gevaarlijke stoffen voordoen, waarbij afhankelijk van de bevolkingsdichtheid in het gebied meer of minder slachtoffers kunnen vallen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal tien mensen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Deze begrippen vullen elkaar aan en leiden gecombineerd met elkaar tot een voldoende (en afgewogen) beschermingsniveau per functie en locatie.

3.9.2 Plangebied

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van risicovolle bedrijven, buisleiding of route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook maakt het omgevingsplan geen van deze risicoveroorzakende activiteiten mogelijk.

3.9.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'omgevingsveiligheid' geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.10 Mobiliteit en parkeren

3.10.1 Toetsingskader

Mobiliteit

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming hebben we het over vervoer met de auto, het openbaar vervoer, de fiets, et cetera. Hiervoor zijn voorzieningen nodig, zoals wegen, fietspaden, openbaar vervoerverbindingen en parkeervoorzieningen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is verder een aspect dat in de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Parkeren

De gemeente Aalsmeer heeft haar parkeernormen vastgelegd in de parkeernota 'Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016'. Deze nota is door de gemeenteraad van Aalsmeer vastgesteld op 22 september 2016.

3.10.2 Plangebied

Parkeren

Het aantal woonarken zal met twee toenemen in het plangebied. De beiden woonarken hebben een oppervlakte van maximaal 108m². Hierdoor vallen de woonarken onder de noemer van 'Woning middel 100m² – 140m²'. Voor deze type woningen geldt een parkeernorm van 1,9 per woning. Dit komt neer in totaal op 3,8 parkeerplaatsen. In de parkeernota van de gemeente Aalsmeer staat beschreven dat bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen op hele getallen moet worden afgerond.

Hierdoor zullen er voor de twee woonarken 4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. In de huidige situatie kan aan de voorkant van het perceel bij de hoofdwoning (tweekapper) geparkeerd worden. De bewoners van de tweekapper en ook van de bestaande woonark parkeren hier. Voor de twee nieuwe woonarken zullen per woonark 2 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Aan de voorzijde is niet voldoende ruimte om in de extra parkeervoorzieningen te voorzien. Deze kunnen bij de woonarken en het bijgebouw worden aangelegd op het desbetreffende perceel. Hierdoor wordt voldaan de normen in de parkeernota van de gemeente Aalsmeer en vormt het parkeren geen belemmeringen voor onderhavige planvoornemen.

Mobiliteit

Er is in de directe omgeving geen OV beschikbaar. De dichtsbijzijnde bushalte ligt op ruim 2 km afstand van de locatie.

De Uiterweg, een doodlopende weg, is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg voor de aanliggende bedrijven en woningen. Naast een trottoir/loopstrook ligt er aan beide zijde een fietssuggestiestrook.

Aan de hand van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' van het CROW is de verkeersgeneratie voor onderhavig planvoornemen in kaart gebracht. Er zijn geen specifieke kengetallen voor een 'woonark' qua verkeersgeneratie. Hierdoor is aangesloten bij een norm die het meest voor de hand ligt. De norm die is gehanteerd voor de woonarken is 'Koop, appartement, >100m² bvo'. De stedelijkheidsgraad die in de gemeente Aalsmeer wordt gehanteerd is 'Weinig stedelijk'. Uitgaande van rest bebouwde

kom komt de maximale verkeersgeneratie per woonark neer op 7,8 motorvoertuig bewegingen per etmaal. Dit wordt worst-case naar boven afgerond naar 8 mvt/etmaal per woonark. Aangezien het gaat om 2 woonarken is de maximale extra verkeersgeneratie van de ontwikkeling 16 mvt per etmaal. Door de zeer beperkte toename aan verkeer kan worden geconcludeerd dat de Uiterweg deze verkeersgeneratie gemakkelijk kan afwikkelen op de omliggende wegenstructuur.

3.10.3 Conclusie

Onderhavig planvoornemen kent geen belemmeringen met betrekking tot het aspect mobiliteit en parkeren.

3.11 Duurzaam bouwen en energie

3.11.1 Toetsingskader

Aalsmeer zet in op duurzaamheid in brede zin: duurzame energie, circulaire economie én een kansrijke samenleving. Daarnaast heeft Nederland zich aangesloten bij het Klimaatakkoord in Parijs en heeft toegezegd dat onze energievoorziening in 2050 volledig duurzaam is. Aalsmeer streeft er in 2050 vrij te zijn van fossiele brandstoffen.

Een toekomstbestendige economie is een circulaire economie, waarbij wordt ingezet op hergebruik van grondstoffen. De bouw biedt concrete kansen voor de circulaire economie. Er worden veel materialen gebruikt en de resultaten zijn tastbaar. Het is goed om in te zetten op: hergebruik van minerale grondstoffen; levensduurverlenging en hoogwaardig hergebruik.

In Nederland maken we de overstap van fossiele naar duurzame energie, de zogeheten energietransitie. De energietransitie vraagt ruimte in de fysieke leefomgeving. Het gaat daarbij deels over fysieke ingrepen bovengronds, zoals de aanleg van windmolens, zonneparken of schakelstations. Maar de energietransitie heeft ook gevolgen voor de ondergrond. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van warmtenetten, geothermie of de ondergrondse opslag van warmte voor verwarming van gebouwen.

3.11.2 Plangebied

Betreft het verplaatsen en vernieuwen van twee woonarken.

3.11.3 Conclusie

De gemeente stimuleert en faciliteert bewoners om woningen te verduurzamen of zo duurzaam mogelijk te bouwen, zie Duurzaamheid | Gemeente Aalsmeer

3.12 Toetsing milieueffectrapportage (m.e.r.)

3.12.1 Toetsingskader

Doel

In een project-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

Wettelijk kader

Of een besluit over een project project-mer-beoordelingsplichtig is, kunt u afleiden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Het wijzigen van het omgevingsplan heeft betrekking op de activiteit J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterrein'. Onder de omgevingswet is de drempelwaarde komen te vervallen zodat (vooralsnog) elke stedelijke ontwikkelingsproject MER-beoordelingsplichtig is.

Toetsing

Aan de hand van een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten wordt getoetst of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Deze beoordeling wordt opgenomen in de omgevingsvergunning. De MER-beoordeling dus onderdeel van de omgevingsvergunning. Indien de verwachting is dat een project aanzienlijke milieueffecten zal geven zal de omgevingsvergunning worden geweigerd. Er zal dan eerst een milieueffectrapport opgesteld moeten worden.

3.12.2 Plangebied

Aan de Uiterweg 227ws1 en 2 in Aalsmeer worden twee nieuwe woonarken gelegd die elders in het plangebied worden weggehaald.

3.12.3 Conclusie

Locatie

De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. De locatie is daarnaast zodanig ver verwijderd van een Natura 2000-gebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Tevens ligt het niet in de buurt van het Natuurnetwerk Nederland of overig beschermd natuurgebied.

Milieueffecten

Gezien de beperkte schaal van het project wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom is er geen sprake van een project. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. In de volgende paragrafen zijn verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

HOOFDSTUK 4 FINANCIËLE HAALBAARHEID

4.1 Financieel economische haalbaarheid

Het plan ziet op de verplaatsing van twee bestaande ligplaatsen voor woonarken voor permanente bewoning naar Uiterweg, achter 227/229. De huidige ligplaatsen worden wegbestemd. Op de gronden van de oorspronkelijke ligplaatsen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

4.2 Kostenverhaal

De Omgevingswet (artikel 13.11 Ow en artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob)) verplicht gemeenten de gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten en/of gebruiksactiviteiten uitvoert of wil uitvoeren die in het Omgevingsbesluit ('Ob') zijn aangewezen. Voorliggend bouwplan betreft geen bouwplan waarvoor deze verplichting geldt. Ligplaatsen voor woonschepen zijn geen bouwplannen als bedoeld in artikel 8.13 Ob. Voor het opstellen van het TAM-omgevingsplan wordt leges in rekening gesteld.

4.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie. Omdat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Gelet op de geringe impact van deze ontwikkeling is de verwachting dat er geen nadeelcompensatie zal optreden.

HOOFDSTUK 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Participatie

Het naast gelegen perceel, ten westen van de woonarken, is van Jachthaven 'Persoon' en daar is het projecteren van twee de woonarken naast zijn bedrijf mee besproken.

5.2 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het ontwerp TAM-omgevingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde instantie op 11 december 2025.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 6 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen dat het ontwerp TAM-omgevingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

- Hoogheemraadschap van Rijnland

5.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen betreffen voornamelijk de doorvaartbreedte tussen naastgelegen jachthaven en nieuwe ligplaatsen, verplaatsing in een LIB gebied, zorgen over geluid jachtwerf op de nieuwe woonarken en het geluidsscherm. De zienswijzen over de genoemde onderwerpen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie in de nota van beantwoording, bijlage 9. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Aanpassing naar aanleiding van ingediende zienswijzen:

Plankaart

Er is overleg geweest met de initiatiefnemer en de eigenaren van de jachtwerf. De woonarken worden 0.5 meter dieper ingegraven zodat er meer ruimte overblijft voor de boten naar de jachtwerf. De plankaart is aangepast.

Ook zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd:

De grond naast de voormalige ligplaats ter plaatse van Uiterweg 417ws1 wordt gewijzigd naar 'Wonen-Lintbebouwing' zodat deze als tuin gebruikt kan worden bij de woning Uiterweg 417b. Dit is kadastraal ook één perceel. In het ontwerp had deze grond de functie 'Tuin'. De functie 'Tuin' kan alleen aansluitend bij een ligplaats liggen. Dit is op deze locatie niet (meer) aan de orde.

Dit is aangepast:

- op de plankaart, de grond heeft de functie "Wonen-Lintbebouwing" gekregen;
- in de toelichting, paragraaf 1.4 is aangepast, en;
- in de regels, artikel 12 'Wonen-Lintbebouwing' is toegevoegd.

HOOFDSTUK 6 Conclusie

6.1 Gezonde leefomgeving

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

Toetsing

De genoemde aspecten, voor zover van toepassing, zijn in hoofdstuk 3 nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook naar verwezen. Uit de nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het plan voldoet aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie, de visie en beleid van het Rijk, Waterschappen, Provincie en de gemeente. Verder voldoet het aan alle milieuaspecten. Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.