

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOOFDSTUK 1 Inleiding

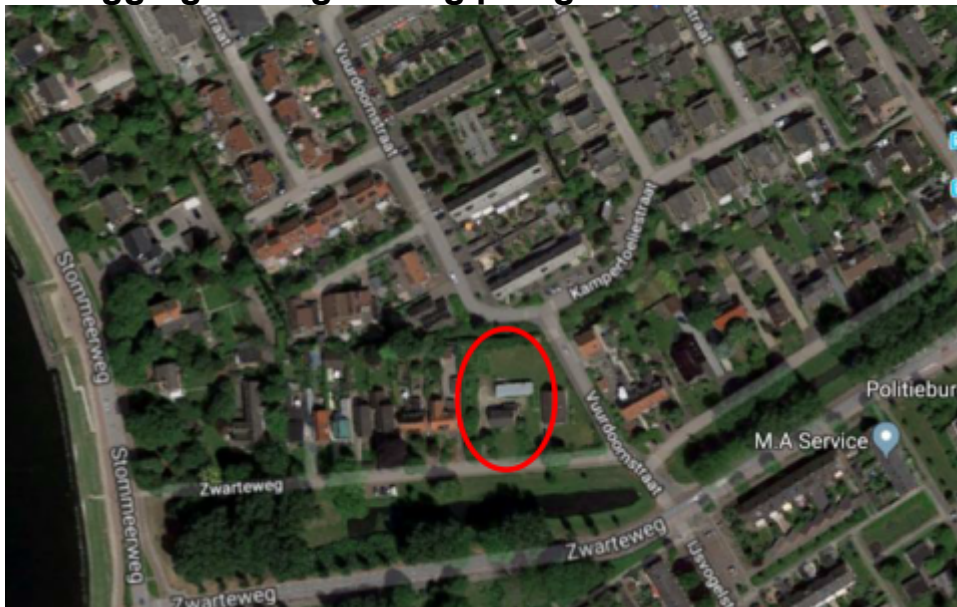
1.1 Aanleiding

Op 19 februari 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning (Z2018-010132) ingediend voor de bouw van 4 grondgebonden woningen op de locatie Zwarteweg 23 in Aalsmeer, waar nu 1 woning staat. Ten behoeve van het bouwinitiatief wordt de aanwezige woning gesloopt. Deze woningen inclusief voorzieningen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Stommeer'.

1.2 Aard en doel

Van toepassing op de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Stommeer'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Wonen-2, zoals bedoeld in artikel 18 van de bestemmingsplanvoorschriften. Het ingediende bouwplan is in strijd met de betreffende bouwvoorschriften (zie paragraaf 2.2). De aanvraag is strijdig omdat er meer dan 1 woning gerealiseerd wordt binnen het bouwvlak en er worden 2 woningen buiten het bouwvlak gerealiseerd. Verder zijn er nog een aantal kleine afwijkingen. Er is dan ook een buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3 Wabo nodig om het bouwplan te kunnen realiseren. Voor toepassing van dit artikel vereist de wet dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke onderbouwing'. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel te motiveren dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. De omgevingsvergunning is van toepassing op het besluitvlak zoals dat is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied



Ligging van het plangebied in zijn omgeving, bron Google earth.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de inleiding in dit hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het project. Daarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde situatie in relatie tot de vigerende planologische regeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan toegelicht. Hoofdstuk 6 is het slothoofdstuk en bevat de samenvatting en eindconclusie.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en ontwikkeling

Het te ontwikkelen perceel is gelegen aan de Zwarteweg 23 te Aalsmeer. Op het perceel is nu een woonhuis met pannendak aanwezig en een kas/schuur. Daaromheen gelegen is een tuin. Alle bebouwing zal komen te verdwijnen voor het realiseren van de nieuwbouw. Er worden maximaal 4 grondgebonden woningen gebouwd met bijbehorende tuinen en verhardingen.

Een en ander heeft geleid tot de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning en de daarbij behorende hieronder weergegeven beoogde verkaveling.



Beoogde verkaveling

Daarbij wordt uitgegaan van de volgende maatvoering.

- maximale oppervlakte woning 114 m² met 25 m² aan verharding ten behoeve van parkeren;
- de maximale goothoogte bedraagt ongeveer 6 m;
- de maximale bouwhoogte bedraagt ongeveer 10 m.

Voor de exacte maatvoeringen wordt verwezen naar de tekening die als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

2.2 Bestemmingsplan

Voor de gronden geldt momenteel het bestemmingsplan "Stommeer", zoals vastgesteld op 25 april 2013 door de raad van de gemeente. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor 'Wonen-2 (artikel 18). Voor zover hier van belang kent het initiatief de volgende strijdigheden met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse.

1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
Strijdigheid, 2 woningen vallen buiten het bouwvlak evenals een deel van de berging en uitbouw aan de rechterzijde van bnr 2.
2. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gerealiseerd en per hoofdgebouw is maximaal één woning toegestaan;
Strijdigheid, er worden 4 vrijstaande woningen gerealiseerd.
3. de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 5 meter achter de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd;
Strijdigheid, van 2 woningen ligt de voorgevel verder dan 5 m achter de gevellijn.
4. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel bijgebouwen';
Strijdigheid, van 2 woningen ligt de uitbouw en de aangebouwde berging buiten het bouwvlak.
5. aan- en uitbouwen achter een hoofdgebouw zijn over de gehele breedte van de woning toegestaan tot een diepte van 3 meter en een bouwhoogte niet hoger dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping met een maximum van 4 meter, met dien verstande dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouw tezamen maximaal 18 meter mag bedragen;
Strijdigheid, de woningen hebben een uitbouw aan de zijkant van de woning welke door de achtergevel steekt.
6. een bijgebouw, aan- en uitbouw of overkapping dient minimaal 3 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
Strijdigheid, de optionele carport ligt voor de voorgevel.
7. indien beoogd wordt om het bijgebouw of een gedeelte van het bijgebouw te gebruiken ten behoeve van een woonfunctie, of indien hiervoor de fysieke mogelijkheden worden gecreëerd, dient het bijgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
Strijdigheid, de berging wordt voorzien van een CV-installatie en een opstelplaats voor WM+DR. Van 2 woningen liggen de bergingen buiten het bouwvlak (dit geldt voor de woningen zelf ook).



Uitsnede vigerende bestemmingsplan

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 12 februari 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Amvb Ruimte. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in het kader van dit bouwplan.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het gaat om een nadere motiveringseis die in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1. lid 1 Bro) luidt als volgt:

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

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen zoals in het onderhavige geval niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (zie ondermeer ABRvS 18 december 2013, zaaknummer 201302867/1/R4, Weststellingerwerf).

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Zo oordeelde de Afdeling dat de ontwikkeling van acht woningen dermate kleinschalig is, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 24 december 2014, zaaknummer 201405237/1/R2, Wijchen). In het onderhavige geval gaat het om 4 woningen, waarmee ook hier gelet op Afdelingsjurisprudentie moet worden geoordeeld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op voorgaande voorziet dit initiatief niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid/ Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie heeft op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Op 28 september 2015 is deze gewijzigd. De structuurvisie geeft aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de ontwikkelingsstrategie uitgewerkt in concrete activiteiten met als doel uiteindelijk de visie te realiseren. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid is ook in de toekomst Noord-Holland aantrekkelijk te laten blijven als diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en met de kracht van het landschap als basis. Hieruit volgen een aantal provinciale belangen. De drie hoofdbelangen, duurzaam ruimtegebruik, klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad, vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet

ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, (tijdelijke) afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen.

Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a) Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Artikel 2 van deze regels beschrijft waaraan regionale woningbouwafspraken dienen te voldoen. Regionale woningbouwafspraken:

- betreffen de woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en fasering per gemeente (woningbouwmonitor);
- geven op kaart de locatie buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) aan;
- worden overeengekomen door de colleges van de gemeenten binnen de regio;
- zijn onderwerp van monitoring;
- kunnen worden bijgesteld als daar aanleiding voor is.

Uitgangspunt is dat de regionale afspraken zijn gebaseerd op het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP).

Zoals is gebleken uit paragraaf 3.1 is de onderhavige ontwikkeling van 4 grondgebonden woningen te kleinschalig om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat er vanuit het provinciale ruimtelijke beleid geen belemmeringen bestaan voor de beoogde herontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Op 26 november 2009 heeft de gemeenteraad de nieuwe Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 vastgesteld. In de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 worden de ontwikkelingen die op basis van de Aalsmeerse Gebiedsvisie zijn ingezet als uitgangspunt genomen voor een analyse van de status quo en een aanduiding van de ontwikkelingskoers voor het komende decennium. Als gegeven in de ontwikkeling van Aalsmeer wordt inmiddels beschouwd de herontwikkeling van verouderde glastuinbouwgebieden, de bouw van een aantal grotere woonwijken, de ontwikkeling van het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer langs de omgelegde N201 en de herontwikkeling van het bestaande tracé van de N201.

Een belangrijk onderdeel van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 is het benoemen van de unieke cultuurhistorische en landschappelijke waarden die tezamen de ruimtelijke hoofdstructuur van Aalsmeer vormen en richting moeten geven aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft de specifieke natuur- en landschappelijke kwaliteiten van de Westeinderplassen en de Bovenlanden, de historische dorpskernen van Aalsmeer en Kudelstaart en de beeldbepalende lintstructuren in de Bovenlanden en in de polder. Deze structurerende elementen, het zogenaamde dorpse karakter van Aalsmeer, dienen behouden en versterkt te worden. Desondanks mag in sommige gevallen voor meer stedelijke oplossingen als gestapeld bouwen worden gekozen. Volgens de Gebiedsvisie kan gestapeld bouwen in sommige gevallen wenselijk zijn om

een goede invulling te geven aan herstructureringsopdrachten. Het gaat dan om het markeren van kruispunten en assen en om het creëren van aantrekkelijke woonmilieus in een groen-blauwe setting. Voor het onderhavige plangebied noemt de gebiedsvisie geen specifieke opgaven.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is niet in strijd met de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Aalsmeer 2020. De locatie Zwarteweg 23 is gelegen in een gebied dat op de gebiedsvisiekaart is aangewezen als "Wonen". Het initiatief past daarin.

3.3.2 Woonvisie Aalsmeer

Op 14 juli 2011 is de woonvisie voor de gemeente Aalsmeer vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie kan worden gezien als uitwerking van de in 2009 vastgestelde Gebiedsvisie Aalsmeer 2020 en geeft de visie van de gemeente weer op het gebied van wonen. In de Gebiedsvisie is de aandacht verlegd van kwantiteit naar kwaliteit. Daarbij zijn een aantal speerpunten van het beleid vastgesteld:

- inspelen op woonwensen;
- blijvende zorg voor betaalbaarheid;
- meer kansen voor jongeren;
- een zorgzame gemeente;
- van kwantiteit naar kwaliteit.

In de actualisatie van de Woonvisie Aalsmeer 2012-2020 is het uitgangspunt opgenomen, dat specifieke bouwlocaties om specifieke bouwprogramma's vragen, zodat er in beginsel vanuit de kansen van een gebied geredeneerd zeer uiteenlopende specifieke programma's denkbaar zijn. Variatie tussen bouwlocaties wordt noodzakelijk geacht. Onderhavig initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Woonvisie. De kleinschaligheid van het project en de hoogwaardige woningen sluiten aan bij het streven van de Woonvisie naar kwaliteit en een dorpse sfeer.

3.3.3 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.

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. Voor dit initiatief is van belang dat er wordt voldaan aan het in de Nota Parkeernormen opgenomen vereiste van parkeren op eigen terrein en het gegeven dat er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Nota Parkeernormen.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Wet bodembescherming

Het bodembeleid is gebaseerd op een balans tussen maatschappelijke dynamiek en gezondheidsrisico's. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico voor de gebruiker mag vormen. Is dat wel het geval, dan spreken wij van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Deze gevallen moeten op korte termijn worden gesaneerd of het gebruik en/of de functie moet worden gewijzigd zodat de verontreiniging geen risico vormt.

De bodemkwaliteit kan ook een acceptabel risico vormen. We spreken dan van een ernstig geval en een potentieel risico. Een ernstig geval met potentiële risico's hoeft niet gesaneerd te worden, omdat het opheffen van potentiële risico's niet kosteneffectief is. Het loont wel te saneren wanneer er toch al grondwerk plaatsvindt. Daarom is het verboden om in ernstig verontreinigde grond te werken zonder saneringsdoel. De saneringshandeling dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag (de Provincie Noord-Holland).

Procedures en normen voor onderzoek en sanering van de bodem zijn nader uitgewerkt in de Circulaire bodemsanering 2012. De norm voor een ernstig geval is de interventiewaarde; de norm voor spoedeisendheid is het saneringscriterium.

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

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt onder andere regels voor grondverzet voor grond die geen risico's vormt voor de gebruiker. In de Regeling bodemkwaliteit zijn richtwaarden (kwaliteitsklassen) opgenomen voor verschillende gebruiksfuncties, die zijn gerelateerd aan bodemgebruik. Doel van de regels is om de bodemkwaliteit en bodemfunctie via grondverzet met elkaar in overeenstemming te brengen. Hulpmiddel hiervoor zijn de bodemkwaliteitskaarten zoals die zijn opgenomen in de regionale Nota bodembeheer. De bodemfunctiekaart is verdeeld in zones waarvan het huidige en toekomstige gebruik is weergegeven. De bodemfuncties zijn "Industrie", "Wonen" en "Overig". De bodemfuncties bepalen de toepasbaarheid van grond, omdat de functie is gekoppeld aan een kwaliteitsklasse.

De ontgravingskaart geeft de aanwezige bodemkwaliteit aan via zones van bodemkwaliteitsklassen "Industrie", "Wonen" en "Overig". De toepassingskaart geeft aan welke bodemkwaliteitsklasse toe te passen grond moet voldoen. Grond die voldoet aan de achtergrondwaarde is altijd toepasbaar. Grond verontreinigd tot boven de (lokale) maximale waarde is niet toepasbaar in de desbetreffende zone en moet elders worden toegepast of verwerkt. De overige grond moet bij toepassing voldoen aan de (lokale) maximale waarde en aan de bodemfunctie van de toepassingslocatie.

Provinciale milieuverordening

Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. In de praktijk betekent dit dat alleen grond mag worden toegepast die voldoet aan de bodemchemische normen en die bodemfysisch vergelijkbaar is met de in het toepassingsgebied voorkomende grondsoort.

De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de (toekomstige) functie en mag in principe niet verslechteren door grondverzet.

Relevantie plangebied

Ten behoeve van het initiatief is onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit. Uit dit onderzoek (zie bijlage 3, Grondslag, verkennend bodem- en wateronderzoek Zwarteweg 23 te Aalsmeer) blijkt dat er t.a.v. het aspect bodemkwaliteit geen belemmering bestaat voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

4.2 Water

Beleidsdoelen water

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

Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Wettelijk kader

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en bevat regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de Kaderrichtlijn Water en de Richtlijn Overstromingsrisico's. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.

De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

In de Waterwet is gekozen voor een systeem waarin iedere bestuurslaag haar beleid formuleert en dit vastlegt in plannen. De plannen geven aan wat iedere bestuurslaag wil doen in een bepaalde planperiode om de doelstellingen van het waterbeheer te halen.

Deze plannen zijn bindend voor de eigen bestuurslaag. De Waterwet sluit op dit punt zoveel mogelijk aan bij de sturingsvisie van de Wet ruimtelijke ordening. Naast de zorg voor het inzamelen van het water uit de afvalwaterketen, ligt vanaf 2008 vanuit de Waterwet de rol bij de gemeenten om de grondwaterzorgtaak locatiespecifiek in te vullen. Om te bepalen in hoeverre een gemeente invulling geeft aan de zorgtaak, is een basisniveau voor de dienstverlening bepaald. Het basisniveau voorziet in de invulling van de huidige, wettelijke verantwoordelijkheden en het maakt effectief gebruik van de huidige, reeds ontwikkelde praktijk van gemeenten in de omgang met grondwater.

Vanuit de Wet milieubeheer zijn gemeenten verplicht een actueel verbreed gemeentelijk rioleringsplan (VGRP) te hebben. Verbreed heeft betrekking op de verbrede zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Om water integraal onderdeel te laten uitmaken van de ruimtelijke planning, is het nodig dat de ruimtelijke gevolgen van de wateropgaven in ruimtelijke plannen worden uitgewerkt. Om dit effectief te kunnen doen, wordt in het planstelsel van de Waterwet een koppeling gelegd met het planstelsel van de Wet ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen dat de waterplannen op Rijksniveau en op provinciaal niveau ook ruimtelijke plannen (structuurvisies) zijn op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Naast de gemeentelijke rol binnen de watertaken hebben we ook te maken met het Hoogheemraadschap van Rijnland; zij is primair verantwoordelijk voor de veiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Om dit te borgen dienen ontwikkelingen en veranderingen die direct of indirect gevolgen hebben voor het water te worden getoetst of worden vergund door het waterschap.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld (zie <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>).

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij behorende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>).

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningencheck via www.rijnland.net.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover er nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Stedelijk waterplan

Om de samenwerking tussen de gemeente en het waterschap te borgen is het Waterplan Aalsmeer opgesteld. Deze heeft betrekking op de periode 2008-2015. In 2011 hebben de gemeente en Rijnland de maatregelen uit het plan opnieuw bekeken en beoordeeld op nut en noodzaak. Hierbij zijn maatregelen bepaald die vóór eind 2015 worden uitgevoerd. Het belangrijkste doel is de samenwerking en afstemming van plannen en ontwikkelingen. Dit heeft geresulteerd in gezamenlijke maatregelen voor het oplossen van knelpunten in het watersysteem, het benutten van kansen voor de Kaderrichtlijn Water, aanpak van blauwalg, baggeren en het verbeteren van de afvalwaterketen.

Gemeentelijk rioleringsplan Aalsmeer 2015-2020

De gemeente stelt zich tot doel om tot een doelmatige invulling van de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater te komen. Aan de rioleringszorg liggen vijf hoofddoelen ten grondslag. Dit zijn: duurzame bescherming volksgezondheid, voorkomen van wateroverlast, duurzame bescherming van natuur en milieu, voorkomen van hinder en toekomstgerichte (afval)waterketen en grondwatersysteem.

De belangrijkste wettelijke verplichtingen en bevoegdheden van gemeenten op het gebied van de afvalwaterketen en de grondwaterzorgplicht kunnen als volgt worden samengevat:

- gemeenten zijn verplicht een (verbreed) GRP op te stellen. Dit plan vormt het kader voor de invulling van de zorgplichten op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater;
- de gemeente heeft de bevoegdheid voor het heffen van een belasting ter bekostiging van de genoemde zorgplichten;
- de gemeente heeft de mogelijkheid om bij verordening regels te stellen met betrekking tot het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater;
- bestuursorganen (in het bijzonder gemeenten en waterschappen) moeten bij opstellen en uitvoeren van beleid met betrekking tot afvalwater rekening houden met een in de wet vastgestelde voorkeursvolgorde.

Relevantie plangebied

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

Binnen het plangebied worden de bestaande opstallen en verhardingen ten behoeve van het bouwinitiatief gesloopt. De bestaande verharding bedroeg in deze oude situatie 443 m² (zie bijlage 4, bestaande situatie verharding). In de nieuwe situatie bedraagt de verharding 556 m² (zie bijlage 5, nieuwe situatie verharding). Er wordt niet meer dan 500 m² extra verhard oppervlak aangebracht t.o.v. de bestaande situatie, zodat watercompensatie niet aan de orde is. Gelet hierop is de uitvoerbaarheid van het initiatief voor het aspect water verzekerd.

4.3 Geluid

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

In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. Voor het onderhavige initiatief is het volgende relevant.

Wegverkeer

Er moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die gesitueerd worden binnen de zone van een weg. In geval sprake is

van aanleg van een nieuwe weg zal ook de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Luchtverkeer

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

Relevantie plangebied

In opdracht van initiatiefnemer is, in het kader van de realisatie van vier grondgebonden woningen aan Zwarteweg 23 te Aalsmeer, gemeente Aalsmeer, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe situatie (zie bijlage 6, akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Zwarteweg 23 te Aalsmeer). Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevel te bepalen ten gevolge van de gezoneerde Zwarteweg, Stommeerweg, beide een snelheidsregime van 50 km/uur, en de niet gezoneerde Vuurdoornstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur.

Uit het onderzoek blijkt het volgende.

- De geluidbelasting ten gevolge van de Zwarteweg, 50 km/uur, is maximaal 48 dB (incl. aftrek art. 100g WgHh) zodat de voorkeursgrenswaarden niet wordt overschreden. Gezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden hoeven geen aanvullende acties ten aanzien van deze weg genomen te worden.
- De geluidbelasting ten gevolge van de Stommeerweg is maximaal 40 dB (incl. aftrek art.100g WgHh) zodat de voorkeursgrenswaarden niet wordt overschreden. Gezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden hoeven geen aanvullende acties ten aanzien van deze weg genomen te worden.
- De geluidbelasting ten gevolge van de Vuurdoornstraat is maximaal 52 dB. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Zou daaraan worden getoetst, dan mag 5 dB aftrek worden gehanteerd en daarmee zou worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het aspect geluid vormt gelet op voorgaande geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen

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

Grenswaarden

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³. Met name NO₂ en PM₁₀ zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen. In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Relevantie plangebied

In 2008 is onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd voor de gehele gemeente Aalsmeer. In dat onderzoek is indertijd niet gebleken dat er binnen de gemeente sprake is van een overschrijding van normen. Het onderzoek is inmiddels niet meer actueel maar er kan op basis van het onderzoek wel worden gesteld dat er op voorhand geen knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit te verwachten zijn.

De ontwikkeling is ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' aangewezen als een categorie die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als NIBM-categorie is aangewezen een woningbouwontwikkeling van maximaal 1500- woningen met één ontsluitingsweg. Met dit project worden 4 woningen mogelijk gemaakt, een nader luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit staat daarmee de uitvoering van het initiatief niet in de weg.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Amstelveen gaat het met name om de risico's van inrichtingen met

gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

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

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. De verwachting is dat in 2013 de circulaire opgevolgd zal worden door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Relevantie plangebied

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation, een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Ook is het perceel niet gelegen in een gebied waarop het Luchthavenindielingsbesluit van toepassing is. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig. Het aspect externe veiligheid staat aan de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.6 Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming:

Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen. Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Relevantie plangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan ecologie uitgevoerd (zie bijlage 7, quickscan ecologie Zwarteweg 23, Elsken Ecologie). Voor door de Wet natuurbescherming beschermde reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn geen geschikte groeiplaatsen en/of leefgebied aangetroffen. Vanuit Natura-2000, het Natuurnetwerk en weidevogelleefgebieden zijn geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Om aan te tonen of uit te sluiten dat middels de Wet natuurbescherming beschermde soorten en/of waarden aanwezig zijn binnen de grenzen van het plangebied moet verder onderzoek worden gedaan naar verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten en huismus. Deze onderzoeken moet worden gedaan volgens de richtlijnen van het vleermuisprotocol 2017 en de soortenstandaards voor huismus en gierzwaluw. Dit onderzoek is uitgevoerd (zie bijlage 8, Vleermuizen- en huismusseninventarisatie Zwarteweg 23 Aalsmeer, Elsken Ecologie). Uit dit onderzoek blijkt dat er gezien de eerder uitgevoerde quickscan en de aanvullende onderzoeken naar vleermuizen en huismussen geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen vanuit de verschillende wetgevingen omtrent beschermde natuur bestaan. Gelet op voorgaande is het initiatief t.a.v. het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.7 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Door de wet heeft de gemeente een nieuwe wettelijke taak gekregen: bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond

bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied. De aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten moet zelf de kosten dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, uitgaande van het principe 'De verstoorder betaalt'. De aanvrager heeft recht op nadeelcompensatie van de gemeente wanneer de kosten onredelijk hoog zijn.

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

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

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

Relevantie plangebied

De gemeente heeft op 24 juni 2010 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld waarin het gemeentelijk archeologiebeleid uiteen is gezet. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende categorieën met bijbehorend regime. Het plangebied valt in categorie 5, hetgeen betekent dat er geen archeologische verwachting is. Het aspect archeologie staat daarmee de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.8 Verkeer en parkeren

In de parkeerbehoefte wordt op geheel eigen terrein voorzien. Per woning worden minimaal twee parkeerplaatsen aangelegd, waarmee wordt voldaan aan de uit de Nota Parkeernormen 2016 voortvloeiende vereisten. De woningen worden ontsloten door middel van 2 uitritten. De Vuurdoornlaan tussen de Zwarteweg en de Kamperfoeliestraat vormt de ontsluiting voor de achterliggende woonstraten, en kent geen uitzonderlijke hoge verkeersintensiteit. Er is op dit wegvak reeds een uitrit aanwezig. Deze is overzichtelijk en zorgt niet voor verkeerskundige problemen. Twee nieuwe uitritten kunnen op eenzelfde overzichtelijke manier worden toegevoegd.

Voor de berekening van verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de CROW-publicatie 317. De publicatie gaat in op parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor ongeveer honderd bestemmingen. Conform de CROW publicatie 317 is het gebied aan te merken als een niet stedelijk gebied/rest bebouwde kom. Op basis van deze typebepaling kan voor een woning worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van ongeveer 7 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee, bedraagt de extra verkeersgeneratie ten behoeve van de 4 woningen ongeveer 28mvt/etmaal.

Gelet op het gegeven dat deze woningen per 2 woningen een gedeelde ontsluitingsweg hebben, de relatief geringe toename van het aantal extra verkeersbewegingen en het feit dat deze extra verkeersgeneratie zal opgaan in het bestaande verkeersbeeld ter plaatse zullen deze extra verkeersbewegingen niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Gelet op voorgaande bestaan er t.a.v. van de

aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Belangenafweging

Schaduwwerking

Gelet op de grootte, hoogte en ligging van de (nieuwe) woningen ten opzichte van de belendingen is er geen sprake van schaduwwerking op naastgelegen percelen.

Aantasting privacy

De woningen staan op voldoende afstand van de erfgrans en zijn niet hoger dan naastgelegen woningen. Er is geen sprake van aantasting van de privacy.

Conclusie

Er worden geen belangen van derden geschaad door dit bouwplan.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het bepaalde in 6.18 Besluit omgevingsrecht jo. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft er t.a.v. de omgevingsvergunning vooroverleg plaatsgevonden. De provincie Noord- Holland en Rijnland zijn in de periode van 20 september tot en met 17 oktober 2018 in de gelegenheid gesteld op het initiatief te reageren. Alleen Rijnland heeft een reactie ingediend, waarin zij aangeeft dat het plangebied buiten de kern- en beschermingszone van de waterkering ligt en de toename van verharding kleiner is dan 500 m². De conclusie is dan ook dat er geen watervergunning voor deze werken nodig is.

Vervolgens is overeenkomstig artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het voornemen tot afwijking inclusief de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

De termijn van inzage liep van 21 december 2018 tot en met 31 januari 2019. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bij raadsbesluit van 28 maart 2019 heeft de raad verklaard geen bedenkingen tegen de ontwikkeling te hebben (zie bijlage raadsbesluit). De omgevingsvergunning, inclusief de aanvraag en relevante bouwtekeningen zijn opgenomen als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Juridische uitvoerbaarheid

Het perceel is in eigendom van de aanvrager. Voor wat betreft het grondeigendom is het bouwplan dan ook uitvoerbaar.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Sinds 1 juli 2008 is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bij het mogelijk maken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van de door de gemeente te maken kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de bestemmingswijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd.

Om gemaakte kosten te verhalen dient gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vastgesteld te worden voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. (Zie artikel 6.2.1. Bro)

Voorliggende project voorziet in de bouw van 4 woningen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan hoeft er geen exploitatieplan vast te worden gesteld, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of

regels dan wel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6 Conclusie

Voor het perceel Zwarteweg 23 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 4 grondgebonden woningen. Deze woningen inclusief voorzieningen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

Het initiatief kan met gebruikmaking van de buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3 Wabo worden gerealiseerd. De gevraagde vergunning kan worden verleend, indien is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt het uitvoeren van een project zonder omgevingsvergunning. Als een project in strijd is met een bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) om af te wijken van het bestemmingsplan door een projectafwijkingbesluit te nemen. Voordat het college dit besluit kan nemen, moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. De gemeenteraad kan de afweging of voor een project van het geldende bestemmingsplan mag worden afgeweken ook overlaten aan het college. Het verstrekken van een verklaring van geen bedenkingen kan de gemeenteraad niet delegeren aan het college. Wel kan de gemeenteraad categorieën aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het onderhavige initiatief is niet opgenomen in de lijst die de Aalsmeerse raad in dat kader heeft aangewezen. De v.v.g.b. is opgenomen als bijlage 11 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het plan is in overeenstemming met het beleid van rijk en provincie en met het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente. Gelet op de verschillende omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

De juridische en economische uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de uitvoerige participatie in het voorstadium en de uitkomsten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zodat het geoorloofd is toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 en voor het bouwplan omgevingsvergunning te verlenen.

