

TOELICHTING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en doelstelling	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Geldende bestemmingsplannen	3
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED	6
2.1 Uitgangspunten	6
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking	6
2.3 Motivatie gemaakte keuzes	6
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET	7
3.1 Algemeen	7
3.2 De bestemmingen	7
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID	10
4.1 Actuele regionale behoefte	10
4.2 Economische uitvoerbaarheid	11
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
4.4 Handhaving	13
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	14
5.1 Ruimtelijke karakteristiek	14
5.2 Functioneel gebruik	16
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER	17
6.1 INLEIDING	17
6.2 Rijksbeleid	17
6.3 Provinciaal beleid	18
6.4 Gemeentelijk beleid	20
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT	24
7.1 Bodem	24
7.2 Water	25
7.3 Geluid	25
7.4 Luchtkwaliteit	27
7.5 Externe veiligheid	27
7.6 Ecologie	28
7.7 Archeologie	29

1.1 Aanleiding en doelstelling

De Aalsmeerderweg is een van de doorgaande wegen die loopt tussen Aalsmeer en Amstelveen. De woonbebouwing van de Aalsmeerderweg vormt een van de linten in de polder. De linten vormen een duidelijk en herkenbaar en verbindend element in de ruimtelijke structuur. Het initiatief sluit onder andere aan bij de doelstelling van het 'Lintenbeleid' van Aalsmeer, te weten 'het behouden en versterken van de bestaande lintenstructuur'. Het toevoegen van een woning op de onderhavige locatie houdt een dergelijke versterking in.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke de mogelijkheid biedt onderbouwd en onder een aantal voorwaarden woningen toe te voegen aan het bestaande lint. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Het betreffende perceel ligt ten noorden van de nieuwbouwwijk Nieuw Oosteinde in de Oosteinderpolder. Het perceel is gelegen ten zuiden van Aalsmeerderweg tussen de woningen Aalsmeerderweg 376 en 378 en direct ten westen van de middels de verleende 'Omgevingsvergunning in afwijking van bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost, Aalsmeerderweg (naast) 378' mogelijk gemaakte woning op het perceel Aalsmeerderweg (naast) 378.

Achter de geprojecteerde woning bevindt zich bedrijfsbebouwing. De afstand van deze bedrijfsbebouwing tot de geprojecteerde woning voldoet aan de richtafstanden die genoemd zijn in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).



Het perceel Aalsmeerderweg (naast) 376 ter plaatse van de rode ster



Locatie woningbouw Aalsmeerderweg (naast) 376 ter plaatse van de rode ster

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het projectgebied is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost', zoals is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2014 van toepassing. Op 9 december 2015 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost, Aalsmeerderweg (naast) 376 ter plaatse van de rode ster

Planregels

De van toepassing zijnde bestemming voor de locatie is 'Wonen-Lintbebouwing' en is neergelegd in artikel 15 van het genoemde bestemmingsplan. Verder gelden voor dit perceel de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone-LIB-hoogtebeperkingen horizontaal vlak 45 meter', 'luchtvaartverkeerszone-beperking aantrekken vogels' en 'geluidzone industrie 50 dB'

De voor Wonen-Lintbebouwing (W-Li; artikel 15) aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woongebouwen. Binnen deze bestemming zijn woningen, tuinen en erven, bijbehorende bouwwerken, overkappingen, parkeervoorzieningen en ontsluitingen ten behoeve van het wonen toegestaan. Het aantal woningen, zoals aanwezig op het moment van terinzageligging van het ontwerp van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost, mag niet worden vermeerderd.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken, zoals aangegeven op de planverbeelding, worden gebouwd. De goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen. De voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel maximaal 5 meter achter de op de verbeelding aangeduide gevellijn te worden gebouwd evenwijdig aan de weg. De voorgevelbreedte van het hoofdgebouw van een vrijstaande woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen, mag maximaal 12 meter bedragen. De bouwdiepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen en de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen bij elke vrijstaande zijgevel.

Strijdigheid

In artikel 15.2.2 'Woningen met bijbehorende bouwwerken' wordt onder a bepaald dat het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost niet mag worden vermeerderd. De gewenste ontwikkeling is met het oog hierop in strijd met deze bepaling.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 15.7 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost is een Wijzigingsbevoegdheid opgenomen - 'Wijzigingsbevoegdheid (15.7.1 nieuwe woning)' - welke een bevoegdheid van burgemeester en wethouders bevat om extra woningen toe te staan ten opzichte van het bepaalde in artikel 15.2.2 sub a, om daarmee de bestaande woonlinten verder op te vullen en door te trekken. Het toepassing geven aan deze wijzigingsbevoegdheid is gebonden aan een aantal voorwaarden, welke zijn gebaseerd op de eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten", zie paragraaf 6.4.3 ('Nota Lintenbeleid') van deze ruimtelijke onderbouwing:

- a. bij een vrijstaande woning de perceelsbreedte minimaal 25 meter dient te bedragen;
- b. van de perceelsbreedten zoals zijn genoemd onder a van dit onderdeel mag worden afgeweken tot een perceelsbreedten van minimaal 18 meter indien de stedenbouwkundige situatie daartoe aanleiding geeft, mits:
 - 1. de frontbreedte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 50% van de perceelsbreedte; en
 - 2. het perceel zich voegt in de ritmiek van het bestaande lint.
- c. andere type woningen niet zijn toegestaan;

Aanvullend zijn de bouwregels zoals opgenomen in het artikel 'Wonen - Lintbebouwing, zoals in artikel 3 van de regels van dit wijzigingsplan beschreven, van toepassing. Aangetoond moet worden dat de nieuwe woning ruimtelijk en milieutechnisch past binnen de locatie, door ondermeer een akoestisch onderzoek. Ook moet er worden aangetoond dat de nieuwe woning geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding en er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Oost' wordt met de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan gedeeltelijk gewijzigd. Op basis van het bestemmingsplan rust op het plangebied een woonbestemming met bebouwingsvlak en het verbod woningen toe te voegen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om ondanks het verbod woningen toe te voegen, een woning toe te staan op het perceel Aalsmeerderweg (naast) 376.

Aalsmeerderweg (naast) 378

Direct ten oosten is recentelijk een buitenplanse afwijkingsprocedure ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3o Wabo (omgevingsvergunning) doorlopen en verleend om de nieuwbouw van een vrijstaande woning in het lint te kunnen realiseren. Op verzoek van de betreffende initiatiefnemer is gekozen voor deze afwijkingsprocedure in plaats van een procedure voor een wijzigingsplan. De voorwaarden en mogelijkheden zijn echter gelijk.

Afweging

Het (door middel van een aanvraag om omgevingsvergunning) ingediende bouwplan dient te voldoen aan de regels van dit wijzigingsplan. De regels van dit wijzigingsplan zijn een doorvertaling van de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid genoemd in artikel 15.7.1 'nieuwe woning' uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost. Deze laatstgenoemde regels sluiten op hun beurt weer aan op de 'Eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten" ' (het Lintenbeleid, zie paragraaf 6.4.3 'Nota Lintenbeleid'). De genoemde regels zijn reeds beschreven onder paragraaf 1.3 'wijzigingsbevoegdheid' en het 'Lintenbeleid komt nader aan bod in hoofdstuk 6 'Beleidskader' van deze Toelichting.

1.4 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het wijzigingsplan Aalsmeerderweg (naast) 376 komt overeen met de Gebiedsvisie Aalsmeer/uitvoeringsparagraaf en met het overige relevante beleid. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het wijzigingsplan en de Gebiedsvisie en met het overige relevante beleid.

Het wijzigingsplan heeft een overwegend ontwikkelingsgericht karakter en voorziet in de nieuwbouw van één vrijstaande, particuliere woning in het lint van de Aalsmeerderweg.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Tot het moment van inwerkingtreding van voorliggende wijzigingsplan is het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost voor voorliggend perceel het geldende, ruimtelijke regime. Dit bestemmingsplan voorziet op deze locatie in een woonbestemming met bouwvlak. Binnen het bouwvlak is op basis van de geldende bestemming een vermeerdering van woningen niet toegestaan. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan staat het college van burgemeester en wethouders - door het doorlopen van de wijzigingsplanprocedure - de toevoeging van één vrijstaande, particuliere woning in het lint van de Aalsmeerderweg, toe.

Op ruimtelijk niveau wordt - door middel van een omgevingsvergunning die passend is binnen de regels van dit wijzigingsplan - een directe titel toegekend voor de bouw en het gebruik van de gronden voor één woning met bijbehorende tuin / bijbehorend erf. Het functioneel gebruik van de gronden blijft ongewijzigd bestemd voor woningbouw / -gebruik.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

In voorliggend wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost voor de nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning in het lint van de Aalsmeerderweg. Hiermee wordt, ondanks het verbod om woningen toe te voegen, toestemming gegeven het woonlint op te vullen door het toestaan van een extra woning.

De directe bouwtitel voor de nieuwbouw van de woning wordt verkregen door een nader in te dienen verzoek om omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning zal moeten voldoen aan de regels van dit wijzigingsplan. Deze regels zijn gebaseerd op 'de notitie ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer', ook wel het 'Lintenbeleid'. Het doel van het Lintenbeleid is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelingen in de woonlinten. Inzet van het beleid is om de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken. Omdat door het toevoegen van een vrijstaande burgerwoning aan het lint van de Aalsmeerderweg bijdraagt aan de versterking van de lintenstructuur ter plaatse, is een dergelijke ontwikkeling in lijn met dit genoemde beleid en is de ontwikkeling, ondanks het - in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost genoemde - verbod tot het toevoegen van woningen een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

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

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

Zoals reeds bleek betreft het van toepassing zijnde juridisch-planologische instrument een wijzigingsplan.

3.2 De bestemmingen

artikelsgewijze beschrijving regels en bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Wonen - Lintbebouwing (artikel 3)

Deze gronden zijn bestemd voor één hoofdgebouw (uitsluitend in de vorm van een woongebouw met ten hoogste 1 woning), tuinen en erven, bijbehorende bouwwerken en overkappingen, parkeervoorzieningen en ontsluiting en ten behoeve van het wonen. Tevens is het gebruik toegestaan voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf in samenhang met het wonen.

Deze bestemmingsregels sluiten aan bij de wijzigingsregels zoals opgenomen in artikel 15.7 Wijzigingsbevoegheid (15.7.1 Nieuwe woning) uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost.

Water (artikel 4)

De gronden voorzien van de bestemming 'Water' zijn bestemd voor waterlopen en waterplassen, de waterberging en waterhuishouding, oevers en groenvoorzieningen langs het water, langzaam verkeer op het water, kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden en infiltratievoorzieningen. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 5 meter worden gebouwd. Hierbij kan tevens worden gedacht aan keermuren voor de waterbeheersing, overbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers. Ligplaatsen voor onderkomens zijn niet toegestaan.

Waarde-Archeologie 2 (artikel 5)

Als dubbelbestemming is opgenomen Waarde -Archeologie 2 (artikel 5). De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

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

Algemene bouwregels (artikel 7)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

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

Geluidszone - Industrie 50 dB (artikel 9)

Op de gronden met de gebiedsaanduiding "Geluidszone - Industrie 50 dB" geldt, dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai afkomstig van het industriegebied Schiphol-Oost.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 10 en 11)

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan,

mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 13)

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

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Actuele regionale behoefte

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de bouw van één vrijstaande, particuliere woning in het lint van de Aalsmeerderweg.

De ladder per 1 oktober 2012

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Het doel van de ladderplicht is dat een bevoegd gezag bij het nemen van een planologisch besluit aandacht besteed aan zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. In het kort dient het bevoegd gezag drie treden te doorlopen op grond van artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro, in het geval er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de eerste plaats dient het bevoegd gezag te beoordelen in hoeverre er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de geplande ontwikkeling. Ten tweede dient het bevoegd gezag aandacht te besteden aan de vraag of de geplande ontwikkeling, als deze buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, in hoeverre de locatie passend ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De ladder per 1 juli 2017

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte (en niet actuele regionale behoefte) aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit komt nagenoeg overeen met de voormalige eerste twee treden. De derde trede komt te vervallen.

Het bevoegd gezag (de gemeenteraad) kan bovendien in een bestemmingsplan met wijzigings- en/of uitwerkingsmogelijkheden bepalen dat de ladder pas bij het vaststellen van het wijzigingsplan dan wel het uitwerkingsplan dient te worden toegepast.

De treden van de ladder 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.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

"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 (Weststellingwerf)). Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd.

Relevantie projectgebied

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het voorliggende wijzigingsplan - na afgifte van een omgevingsvergunning - mogelijk maakt (één vrijstaande burgerwoning in het lint van Aalsmeerderweg), voorziet dit initiatief niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met het oog hierop is een nadere onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 De financiële uitvoerbaarheid

Ter bepaling van de economische uitvoerbaarheid is een (gemeentelijke) grondexploitatieopzet vervaardigd. De grondexploitatieopzet bevat naast alle kosten van grondexploitatie die nodig zijn om de voorgenomen plannen te verwezenlijken ook de opbrengsten van te ontvangen exploitatiebijdrage en eventuele opbrengsten van gronduitgifte van gemeentegrond. De fasering van de grondexploitatieopzet weerspiegelt de verwachting dat de voorgenomen ontwikkeling binnen tien jaar na het nemen van het ruimtelijk besluit en het vaststellen van het financieel kaderstellend besluit (de grondexploitatieopzet) zijn beslag krijgt. Het berekende financiële saldo van de grondontwikkeling is positief.

De gemeente heeft met aanvrager een overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 4.2.2. Niet is gebleken dat de aanvrager over onvoldoende middelen beschikt om de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

4.2.2 Verhaal van kosten

De gemeente is 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. Voorliggend project voorziet in de bouw van een hoofdgebouw (vrijstaande particuliere woning in het lint). Op grond van artikel 6.2.1 sub b van het Bro betreft het derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. De gemeente heeft met de aanvrager, ten behoeve van onderhavige grondexploitatie, een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op aanvrager. Het is niet nodig een tijdvak of fasering of regels danwel een uitwerking van regels publiekrechtelijk op te leggen. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het ontwerp van het wijzigingsplan Landelijk Gebied Oost, Aalsmeerderweg (naast) 376 is, samen met het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder, gedurende zes weken ter inzage gelegd van vrijdag 20 oktober 2017 tot en met donderdag 30 november 2017. Hiervan is vooraf digitaal kennisgegeven in de Staatscourant, in het Gemeenteblad en in de Nieuwe Meerbode op donderdag 19 oktober 2017.

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

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het wijzigingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op woensdag 30 augustus 2017. De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 2 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap Rijnland
3. Gasunie
4. Luchthaven Schiphol Group
5. Brandweer Amstelland

De instanties welke staan vermeld onder nummers 2, 4 en 5 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instantie welke staat vermeld onder nummer 1 heeft te kennen gegeven, dat zij geen opmerkingen hebben, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raken waarbij deze instantie belang heeft.

De instantie welke staat vermeld onder nummer 1 heeft een aantal inhoudelijke opmerkingen gemaakt op de Toelichting van het Wijzigingsplan.

In de bijlagen bij deze Toelichting (bijlage 5) volgt een samenvatting van de reactie(s) en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.4 Handhaving

Toespitsen op de keuzes die zijn gemaakt. Waarom bepaalde zaken niet zijn gelegaliseerd. Kijk in het handhavingsbeleid of het past in het programma. Wel afstemmen met de collega's van handhaving bij de inventarisatie.

Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de verbeelding en/of de planregels is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven. Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Om dit te bereiken zijn bestemmingsplannen digitaal toegankelijk via het internet. In de opzet van voorliggend bestemmingsplan is al rekening gehouden met deze nieuwe ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit wijzigingsplan is reeds behandeld in hoofdstuk 2.

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost omvat globaal de volgende drie gebiedsdelen:

- het gebied tussen de linten (noordrand);
- het achterland van Nieuw-Oosteinde (zuidrand);
- de polderlinten.

De genoemde gebiedsdelen zijn zowel qua ruimtelijke functie als uitstraling duidelijk van elkaar te onderscheiden.

Het plangebied verbindt enkele doorgaande wegen die lopen tussen de woonkernen van Aalsmeer en Nieuw-Oosteinde, te weten de Aalsmeerderweg en de Hornweg. Het plangebied verbindt ook enkele doorgaande wegen die lopen tussen Aalsmeer en Amstelveen/A9, te weten de Aalsmeerderweg en de Oosteinderweg. En de aanwezigheid van een grootschalig tuincentrum (Het Oosten) voorziet in een regionale behoefte.

5.1.2 Beschrijving deelgebieden

Het gebied tussen de linten (noordrand)

De noordrand van het plangebied bestrijkt het gebied dat is gelegen tussen de woonlinten van de Aalsmeerderweg en de Hoge Dijk. Dit gebied kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van verouderde glastuinbouw, vermengd met diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid.

De verkavelingstructuur heeft geleid tot smalle, diepe kavels. De vormgeving en de geringe omvang van de agrarische kavels maken deze in toenemende mate ongeschikt voor de uitoefening van levensvatbare glastuinbouw. Dit heeft geleid tot de vestiging van - overwegend niet agrarische - bedrijvigheid, hetgeen ten koste is gegaan van het areaal aan glastuinbouw.

De functieverandering naar niet-agrarische bedrijvigheid heeft plaatsgevonden op grond van verschillende planologische besluiten. De onderbouwing werd in veel gevallen gebaseerd op het ruimtelijke beleid van de Aalsmeerse Gebiedsvisie (de voorloper van de huidige gemeentelijke structuurvisie). In die gebiedsvisie was het gebied tussen de linten grotendeels aangeduid als 'gemengd bedrijfsterrein'.

Het cluster bedrijven dat is gelegen aan de Bosrandweg, ook wel bekend als het 'Schinkeldijkje', had in de Aalsmeerse Gebiedsvisie eveneens de aanduiding van 'gemengd bedrijfsterrein' en is in die zin niet uitgedacht als een aparte bedrijfslocatie. De locatie is historisch gegroeid, min of meer als een logisch gevolg van de goede ontsluitingsmogelijkheden op de Bosrandweg en de Legmeerdijk. De bedrijfslocatie bestaat voornamelijk uit bedrijfsverzamelgebouwen en een autogaragebedrijf.

Het achtergebied van Nieuw-Oosteinde (zuidrand)

De zuidrand van het plangebied betreft het buitengebied dat is gelegen tussen de kern van Nieuw-Oosteinde en de gemeentegrens met Amstelveen. De zuidrand wordt gevormd door twee driehoeken die beide grenzen aan de Legmeerdijk.

Het achtergebied van Nieuw-Oosteinde kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van verouderde glastuinbouw. In vergelijking met de noordrand van het plangebied is er minder niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. De reden hiervoor is gelegen in een andere verkavelingstructuur met meestal bredere en grotere kavels. Dit maakt de kavels beter geschikt voor een rendabele uitoefening van glastuinbouw. In de Aalsmeerse Gebiedsvisie hadden de gronden in dit plandeel de aanduiding 'gemengde agrarische functies'.

De polderlinten

De linten door de polders worden gevormd door de woonbebouwing van de Hornweg en de Aalsmeerderweg. Dit plandeel onderscheidt zich in termen van functie en uitstraling duidelijk van de andere twee (landelijke) gebiedsdelen. De linten vormen een duidelijk herkenbaar en verbindend element in de ruimtelijke structuur. De identiteit van de linten is echter behoorlijk verschillend en op een aantal plekken nogal onsamenhangend.

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

Cultuurhistorie

Het gebied heeft een gesloten karakter en is ontstaan zijn door het aaneengroeien van verschillende linten. Zie verder 'Nota linten beleid' onder paragraaf 6.4.3 van deze Toelichting.

Archeologie

In het plangebied heerst een (geringe) archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied is het bij grote plannen in het kader van ruimtelijke planvorming verplicht om archeologisch verkennend onderzoek te verrichten. Het doel van het onderzoek is het vaststellen of er sprake is van archeologische vondsten en of de ontwikkelingen nadelige gevolgen hebben voor de bescherming en het behoud van dit archeologisch erfgoed. Op het perceel rust de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 (WR-A2, artikel 5). Zie verder 'Archeologie' onder paragraaf 7.7 van deze Toelichting en artikel 5 van de Regels.

5.1.4 Het perceel

Het betreffende perceel is gelegen in het deelgebied 'De polderlinten'.

De onderhavige percelen zijn kadastraal aangemerkt sectie B, nummer 9586 (voorste perceel, direct grenzend aan de Aalsmeerderweg met een oppervlakte van circa 57 m²) en sectie B, nummer 9583 (het achterliggende perceel met een oppervlakte van circa 943 m²). De percelen betreffen beiden terreinen zonder bebouwing en/of verharding en zijn gelegen ten zuiden van Aalsmeerderweg tussen de woningen Aalsmeerderweg 376 en 378. Tevens gelegen direct ten westen van de door middel van de verleende 'Omgevingsvergunning in afwijking van bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost, Aalsmeerderweg (naast) 378' mogelijk gemaakte woning op het perceel Aalsmeerderweg (naast) 378.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Het plangebied en de Aalsmeerderweg

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost komen diverse functies voor, namelijk: bedrijven (waaronder glastuinbouw), detailhandel, horeca, maatschappelijk, wonen (voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen wel of niet bij een bedrijf), groenvoorzieningen (taluds en bermen), verkeersverbindingen en parkeerplaatsen, verbindingen en leidingen en waterverbindingen en waterbegingen. Aan de Aalsmeerderweg komen, behalve de functies horeca, de genoemde functies ook voor. Tegenover het perceel Aalsmeerderweg (naast) 376 bevindt zich het parkeerterrein van het tuincentrum 'Het Oosten' (Aalsmeerderweg 393). Dit tuincentrum vervult een belangrijke detailhandelsfunctie en voorziet tevens in een regionale behoefte.

5.2.2 Het perceel

Het perceel aan de Aalsmeerderweg (naast) 376 bevindt zich in een lint met een - qua voorkomende functies - gemengd karakter. Het perceel zelf vervult de functie 'Wonen'.

5.2.3 Verkeer, vervoer en parkeren

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost zijn de volgende wegen bestemd voor gemotoriseerd verkeer:

- de Aalsmeerderweg;
- de Machineweg;
- het Schinkeldijkje;
- de Kerkweg;
- de Hornweg;
- de Hogedijk.

Deze wegen en ook de wegen en paden voor het langzaam verkeer zijn bestemd als bestemming Verkeer.

De doorgaande wegen in het gebied zijn de Aalsmeerderweg en de Hornweg (verbinden de woonkernen van Aalsmeer en Nieuw-Oosteinde) en de Oosteinderweg (die samen met de Aalsmeerderweg lopen tussen Aalsmeer en Amstelveen/A9. Het perceel aan de Aalsmeerderweg (naast) 376 wordt ontsloten op de doorgaande weg 'Aalsmeerderweg'.

Volgens de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016' (Afdeling Realisatie en Beheer - Verkeer en Vervoer, vastgesteld in de raadsvergadering van 22 september 2016) gelden per functie verschillende parkeernormen. Zie hiervoor verder paragraaf 6.4.4. 'Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016' van deze Toelichting. In de parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein voorzien. Genoemde parkeernormen zijn tevens opgenomen in de regels van artikel 3 Wonen - Lintbebouwing van dit wijzigingsplan.

Wonen

Type	Eenheid	Parkeernorm
Woning groot >140m ²	Per woning	2,2
Woning middel 100m ² -140m ²	Per woning	1,9
Woning klein < 100m ²	Per woning	1,5
Kamerverhuur	Per kamer	0,8
Aanleunwoning & serviceflat	Per woning	1,2

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 7.

6.2 Rijksbeleid

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

6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

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.

Relevantie plangebied

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

6.3 Provinciaal beleid

6.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 geactualiseerd. In de structuurvisie geeft de provincie 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 dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naargemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. 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.

6.3.2 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.

Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen).

De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen en afwijkingsbesluiten vast te stellen in overeenstemming met de PRV. Op 1 maart 2017 is de meest recente wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden.

Relevantie plangebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) zoals aangeduid in de PRV. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn.

Het begrip BSG is opgenomen in artikel 1.1.1. onder h van het Bro. Hier is BSG als volgt omschreven:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De gevraagde bouw van de woning in een bestaand woonlint past binnen de provinciale structuurvisie en verordening.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Gebiedsvisie Aalsmeer 2020

Het actuele beleid voor het gebied is neergelegd in de "Gebiedsvisie Aalsmeer Aandacht voor Kwaliteit 2020 (vastgesteld op 26 november 2009)". De gebiedsvisie heeft de status van een structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Gebiedsvisie is de Aalsmeerderweg aangewezen als een lintstructuur.

Volgens de Gebiedsvisie wordt voor de linten voor de toekomst ingezet op een proces van ontvlechting van wonen en bedrijvigheid. De in de loop der tijd gerealiseerde bedrijfsbebouwing in de linten heeft volgens de gebiedsvisie niet bijgedragen aan een hoge beeldkwaliteit. Grootschalige bedrijfsbebouwing doet afbreuk aan het rechtlijnige karakter van de landschapslijnen en de oorspronkelijke lintstructuur.

Verdergaande grootschalige bedrijvigheid in de linten wordt zoveel mogelijk beperkt en dient geclusterd gestalte te krijgen in de daarvoor aangewezen concentratiegebieden. Detailhandel dient te worden geconcentreerd in de bestaande winkelgebieden. Nieuwe ontwikkelingen in de linten moeten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Bij nieuwe initiatieven zijn de verhouding met de maatvoering van de woningen, het lijnvormige karakter van de linten en de haakse landschappelijke structuren met eventuele doorzichten naar het achterliggende polderlandschap aandachtspunten bij de beoordeling.

Met uitzondering van het westelijke deel kan volgens de Gebiedsvisie het gebied tussen de Oosteinderweg, Machineweg, Aalsmeerderweg, en Bosrandweg, op de langere termijn gelden als zoekgebied voor alternatieve functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, groen en dagrecreatieve voorzieningen en als zoekgebied voor alternatieve woonvormen, waarbij een nieuwe structuurdrager aan het gebied wordt toegevoegd, bijvoorbeeld wonen in een nieuw lint.

Relevantie plangebied

Het bouwen van een woning in het lint draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

6.4.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost: Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost is flexibiliteit toegevoegd aan de bestaande en opnieuw als zodanig bestemde functies in het plangebied. De voor deze ontwikkeling relevante flexibiliteit is in deze planregels opgenomen als:

- Algemene wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming "Wonen-Lintbebouwing" artikel 15.7.1 'wijzigingsbevoegdheid nieuwe woning', bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost): om binnen deze bestemming nieuwe woningen toe staan en daarmee de bestaande woonlinten verder op te vullen en door te trekken.

Voor de woningen aan de Aalsmeerderweg is de bestemming "Wonen-Lintbebouwing" opgenomen. Voor elk lint is een bouwvlak opgenomen. Voor de situering en maatvoering van de woningen is aangesloten bij het gemeentelijke lintenbeleid, als beschreven in paragraaf 3.1.2.3 van de toelichting van bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost en in paragraaf 6.4.3 van dit wijzigingsplan. Indien de bestaande maatvoering niet overeenkomt met het gemeentelijke lintenbeleid, is in de regels opgenomen dat de bestaande maatvoering is toegestaan.

Binnen de woonbestemming is het uitoefenen van een aan huisgebonden beroep dan wel het uitoefenen van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, conform de gemeentelijke beleidsregels 'Aan huis gebonden Beroepen en Bedrijven'.

Relevantie plangebied

De wijzigingsregels (artikel 15.7.1 'wijzigingsbevoegdheid nieuwe woning', bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost) zijn gebaseerd op de 'eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten" ' (zie 6.4.3) en zijn verwerkt in de regels van de bestemming 'Wonen-Lintbeleid' (opgenomen in artikel 3) van voorliggend wijzigingsplan. De aanvraag om omgevingsvergunning dient te passen binnen de regels van voorliggend wijzigingsplan. Hiermee is de aanvraag ook passend binnen de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost en in lijn met de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten".

6.4.3 Nota Lintenbeleid

Op 22 december 2011 heeft de gemeente Aalsmeer de notitie "ruimtelijke beoordeling bouwen in de Linten van de gemeente Aalsmeer" vastgesteld. Op 31 oktober 2013 is een eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten" vastgesteld.

Het doel van het lintenbeleid is om te komen tot een helder toetsingskader voor het beoordelen van ontwikkelingen in woonlinten. Inzet van het beleid is om de bestaande lintenstructuur te behouden en te versterken.

In het lintenbeleid wordt gesteld dat de bebouwingslinten een belangrijke rol spelen in de ruimtelijke opbouw van Aalsmeer en bijdragen aan de collectieve identiteit van de gemeente. De oorsprong van de linten komt voort uit de agrarische bedrijfswoningen die in het lint stonden met daarachter de agrarische bedrijfsbebouwing. Doordat het buitengebied, gelegen achter het lint, in Aalsmeer veelal ten dienste stond van de glastuinbouw, is het ruimtegebruik van het buitengebied intensiever en de bebouwingsdichtheid hoger.

De linten van Aalsmeer hebben van oorsprong een hoge landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit. Er zijn echter ontwikkelingen, zoals het verdwijnen van de glastuinbouw door de schaalvergroting, die de linten bedreigen. Ander gewenst gebruik en andere architectuur zijn soms niet in overeenstemming met de oorspronkelijke lintstructuur.

Het planmatige lange lint van de Aalsmeerderweg is redelijk samenhangend en bestaat grotendeels uit vrijstaande panden (vaak woningen) in wisselende afmetingen.

Om de lintenstructuur te beschermen zijn in het lintenbeleid diverse ruimtelijke en architectonische uitgangspunten geformuleerd. Naast algemeen geformuleerde uitgangspunten zijn voor de in het plangebied gelegen linten specifieke uitgangspunten opgenomen.

Voor de Aalsmeerderweg zijn dit de volgende specifieke uitgangspunten:

Ruimtelijk

- Vrijstaande erfbouw mag tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits gelegen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdbouw;
- bij de als "monument" aangewezen panden is de huidige bouwmassa uitgangspunt.

Architectonisch

- woningen mogen een minder ingetogen karakter hebben

Relevantie plangebied

In het lintenbeleid is in het algemeen toetsingskader opgenomen dat een vrijstaande woning gebouwd mag worden op een kavel met een breedte van tenminste 25 meter, en een 2^e kapwoning op een kavel met een breedte van ten minste 40 meter. In het specifiek toetsingskader is opgenomen dat hiervan kan worden afgeweken indien de stedenbouwkundige situaties daarvoor aanleiding geeft. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

De kavelbreedte voor een vrijstaande woning, ter hoogte van de voorgevelrooilijn, dient ten minste 18 meter te bedragen, de kavelbreedte voor een dubbel woonhuis, ter hoogte van de voorgevelrooilijn tenminste 26 meter; De kavel met een afwijkende kavelbreedte dient onderdeel uit te maken van een reeks van kavels met diezelfde afwijkende kavelbreedte, doel is dat de nieuw te bouwen woning(en) zich voegt in de bebouwingsritmiek van het bestaande lint, dan wel een deel van het bestaande lint.

De kadastrale breedte van de kavel Aalsmeerderweg (naast) 376 bedraagt 25 meter en voldoet hiermee aan de bepaling uit het Lintenbeleid. Uit de situatietekening behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient te blijken dat de breedte van het perceel minimaal 25 meter betreft. Zoals aangegeven mag hiervan worden afgeweken indien de stedenbouwkundige situatie hiervoor aanleiding geeft (met een minimum van 18 meter). Langs de Aalsmeerderweg is sprake van wisselende kavelbreedtes. In het verleden is al eens gepleit voor het versterken van het woonlint tegenover het grootschalige parkeerterrein van het aan de overzijde gelegen tuincentrum. Een kavelbreedte van minder dan 25 meter (met een minimum van 18 meter) behoort - mits deze afwijking vergezeld gaat van een gedegen stedenbouwkundige onderbouwing - tot de mogelijkheden.

De - middels de aanvraag om omgevingsvergunning - aangevraagde woning heeft:

- (op basis van het Lintenbeleid) een maximale frontbreedte van 12 meter;
- een geprojecteerde kortste afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter.

Samengevat kan worden opgemerkt dat de middels een omgevingsvergunning aangevraagde woning dient te passen binnen de regels van dit wijzigingsplan. Hiermee voldoet het aan de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost en met de 'eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten"' (zie ook artikel 3 'Wonen-Lintbebouwing' van de regels van dit wijzigingsplan).

6.4.4 Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016

Op 22 september 2016 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de 'Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016' (Afdeling Realisatie en Beheer - Verkeer en Vervoer) vastgesteld. Hierin zijn voor de bestemming / functie Wonen verschillende parkeernormen opgenomen:

Bijlage 1. Parkeernormen

Wonen

Type	Eenheid	Parkeernorm
Woning groot >140m ²	Per woning	2,2
Woning middel 100m ² -140m ²	Per woning	1,9
Woning klein < 100m ²	Per woning	1,5
Kamerverhuur	Per kamer	0,8
Aanleunwoning & serviceflat	Per woning	1,2

Relevantie plangebied

De parkeerbehoefte hangt af van de oppervlakte en het type woning dat zal worden aangevraagd middels een aanvraag omgevingsvergunning. In de parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein voorzien. De genoemde parkeernormen zijn tevens opgenomen in de regels van dit wijzigingsplan (artikel 3 'Wonen - Lintbebouwing').

6.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid en wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan maakt onder een aantal regels / voorwaarden een vermeerdering met één vrijstaande burgerwoning mogelijk in het lint van de Aalsmeerderweg. Hiermee wordt het verbod om woningen toe te voegen binnen de bestemming Wonen-Lintbebouwing (artikel 15 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost) opgeheven. De voorwaarden zijn opgenomen in de regels van voorliggend wijzigingsplan. Deze regels corresponderen met de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost en met de de 'eerste herziening van de beleidsnotitie "Ruimtelijke beoordeling bouwen in de linten" ' ('Nota Lintenbeleid'). Indien de aanvraag om omgevingsvergunning past binnen de bovengenoemde regels bestaat er geen strijdigheid met het gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Een goede ruimtelijke ordening omvat een bodem die die duurzaam geschikt is voor de beoogde functie. Bij duurzame geschiktheid worden alle gebruiksfuncties van de bodem adequaat beschermd.

Voor de chemische kwaliteit is het streven dat de gebruiksfunctie aansluit bij de bodemfunctieklassen zoals opgenomen in art. 4.4 Regeling bodemkwaliteit. Een afwijking hiervan is mogelijk indien de bodem een aanvaardbare geschiktheid heeft; wanneer de aanwezige verontreinigingen geen gezondheidsrisico's voor de gebruiker vormen. Indien echter sprake is van een onaanvaardbare kwaliteit, waarbij gezondheidsrisico's voor gebruikers optreden, is bodemsanering nodig. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen te bebouwen en onbebouwde terreindelen.

Grondgebonden bouwwerken (voor het verblijf van personen) mogen niet op verontreinigde grond worden gebouwd, waardoor een omgevingsvergunning niet zonder bodemsanering in werking treedt. Voor terreindelen zoals tuinen, die niet worden bebouwd, maar waar na functiewijziging wel een onaanvaardbare blootstelling kan optreden, ontbreekt een juridische basis voor bodemsanering. Doorgaans wordt de bodem gesaneerd omdat er wel een privaatrechtelijke basis voor sanering bestaat. De haalbaarheid van een plan is qua bodemkwaliteit dus primair afhankelijk van de financiële ruimte voor een eventuele sanering t.p.v. de te bebouwen verblijfsruimte.

Gebruik ondergrond

De ondergrond wordt steeds intensiever benut door de aanleg van bodemenergiesystemen, zowel open (met grondwateronttrekking) als gesloten (rondpompen van koelmiddel). Het verdient aanbeveling in de ontwerpfasen van de bodemzijdige installatie rekening te houden met de aanwezigheid van bestaande systemen in de directe omgeving omdat die de ondergrondse gebruiksruimte kunnen inperken.

Relevantie plangebied

Om mensen te beschermen tegen de effecten van een verontreinigde bodem, geldt bij nieuwe ontwikkelingen een onderzoeksplicht naar de bodemgesteldheid ter plaatse. In principe moet de bodemkwaliteit geschikt zijn of worden gemaakt voor het beoogde gebruik, in dit geval voor wonen.

Naar aanleiding van de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van nieuwbouw op dit perceel heeft Terrascan, op verzoek van de initiatiefnemer, in oktober 2016 een bodemonderzoek uitgevoerd. Van dit verkennend bodemonderzoek is verslag gedaan in het bodemrapport "verkennend bodemonderzoek 'Aalsmeerderweg 376' ,te Aalsmeer" (bijlage 1: opgesteld door Terrascan B.V. afdeling bodemonderzoek, d.d. 3 november 2016, met kenmerk T.16.8728. Uit het rapport kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat er - op basis van de resultaten van het bodemonderzoek - vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie als woonperceel. Wat betreft het milieuaspect bodem bestaan geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan.

7.2 Water

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

Relevantie plangebied

Riolering

Het plangebied valt binnen het bemalingsgebied Aalsmeer centrum. Het afvalwater van de omliggende woningen en bedrijven wordt via een hoofdgemaal - in beheer bij het hoogheemraadschap van Rijnland - getransporteerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) gelegen aan de Molenvliet. In het Landelijk Gebied Oost zijn gemengde rioolstelsels aanwezig.

Watercompensatie

Het perceel betreft een terrein zonder bebouwing en/of verharding en is gelegen tussen de Aalsmeerderweg 376 en 378, direct ten westen van het perceel Aalsmeerderweg (naast) 378. De woning heeft, zoals eerder bleek, een maximum voorgeschreven oppervlakte. Door deze maximum voorgeschreven oppervlakte zal de toename van verharding door de nieuwbouw van de woning van dien geringe aard zijn, dat watercompensatie niet vereist is.

7.3 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.

Relevantie plangebied

In het kader van de nieuwbouw van deze woning is onderzoek verricht naar de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuw te realiseren woning en naar de geluidbelasting op de gevels (de geluidwering van de gevels is nog niet berekend en komt in het kader van de omgevingsvergunning aan de orde). Dit onderzoek is vervat in het akoestisch rapport 'Woning Aalsmeerderweg 376 te Aalsmeer, Akoestisch onderzoek geluidsbelasting' (bijlage 2 en 3: opgesteld door S&W Consultancy - Bouwkundig Ingenieursbureau, op 1 december 2016 en gewijzigd op 23 augustus 2017, rapportnummer 2161217 versies 1 en 2).

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning is sprake van wegverkeerslawaai (afkomstig van de Aalsmeerderweg), industrielawaai (afkomstig van Schiphol-Oost) en luchtverkeerslawaai. Ook komt de gecumuleerde geluidbelasting aan de orde (in verband met de berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevels).

Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai is in dit rapport berekend middels de Standaard Rekenmethode 2 voor wegverkeerslawaai. De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai overschrijdt op enkele punten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (met maximaal 7 dB). Er wordt wel voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB voor wegverkeerslawaai. Er dient een verzoek om hogere waarde te worden ingediend.

Industrielawaai

Volgens opgave van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geldt voor deze locatie een maximale geluidsbelasting van 53 dB(A) etmaalwaarde. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zoals vastgelegd in art. 2.1 van het Besluit Geluidhinder wordt overschreden. Er dient een hogere waarde voor Industrielawaai te worden aangevraagd.

waarneempunten		50 km/u wegen	wegen gecumuleerd [L _{cum}] excl. Aftrek art. 110g Wgh
nummers	ligging waarneempunt	Aalsmeerderweg	
1	voorgevel	55	60
2	linkerzijgevel	51	56
3	achtergevel	37	42
4	rechterzijgevel	48	53

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Zoals aangegeven wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden voor wat betreft wegverkeerslawaai en Industrielawaai en dient voor deze twee overschrijdingen een hogere waarde te worden aangevraagd.

De geluidsbelasting (in dB) op de woning vanwege wegverkeerslawaai van de Aalsmeerderweg bedraagt - inclusief 5 dB aftrek op grond van art. 110g Wet geluidhinder - 55 dB op de voorgevel, 48 dB op de rechterzijgevel, < 48 dB op de achtergevel en 51 dB op de linkerzijgevel. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden, maar de maximale hogere grenswaarde van L_{den} = 63 dB (na aftrek ex. Artikel 110g van de Wet geluidhinder) wordt niet overschreden. Voor deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt ontheffing aangevraagd.

De geluidsbelasting vanwege Industrielawaai (L_{etmaal}) is ter plaatse van de te bouwen woning 53 dB(A). De voorkeursgrenswaarde voor Industrielawaai van 50 dB(A) wordt hiermee overschreden en ook voor deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt ontheffing aangevraagd.

Het concept besluit hogere grenswaarden Wet Geluidhinder ligt gelijktijdig met het ontwerp van het wijzigingsplan ter inzage. Naar aanleiding hiervan zijn wel / geen zienswijzen naar voren gebracht. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet Geluidhinder is te vinden in bijlage 4 van deze Toelichting.

Gecumuleerde geluidbelasting

De woning bevindt zich in meerdere geluidzones van verschillende geluidbronnen. Om te oordelen of de geluidsbelasting van de verschillende bronnen samen niet zal leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting, zijn deze gecumuleerd conform hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De hoogst aanwezige geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai en Industrielawaai bedragen respectievelijk 60 dB (excl. Aftrek art. 110g Wgh) en 53 dB. Hieruit volgt een gecumuleerde geluidsbelasting van 61 dB. De maximaal te verlenen geluidbelasting van 66 dB wordt hiermee niet overschreden.

7.4 Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL beoogt alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Alleen projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, indien aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Dit criterium is een of-benadering. Wanneer een project voor één stof de grens van 3% overschrijdt, moet het project worden aangemerkt als een project dat de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg; 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg; 200.000m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

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. Het bouwen van één woning is een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet vereist.

7.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risicovolle activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hier met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen. De veiligheidsnormen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet (Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is vervallen per 1 april 2015) en Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij de bouw van de woning gaat het in beginsel om een kwetsbaar object, waarbij de veiligheid van personen in het geding kan zijn.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staat informatie over de risico's en de diverse soorten rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden, verstoring van de openbare orde en meer. De gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, de provincies en het Rijk.

Relevantie plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten en geen hogedruk gasleidingen aanwezig zijn. Het plangebied ligt dus niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, lpg-tankstation of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Er zijn daarom geen risicocontouren waarbinnen de geplande woning komt te liggen. Nader onderzoek naar het groepsrisico (GR) of plaatsgebonden risico (PR) is niet nodig.

7.5.1 Route gevaarlijke stoffen ingetrokken

Sinds de intrekking van de Route gevaarlijke stoffen dient het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de bebouwde kom in Aalsmeer te worden vermeden, tenzij er geen andere alternatieven zijn. Voorgaande is vastgelegd in artikel 19 van de Wet vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vanwege het groepsrisico (GR) geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200 meter vanuit de as van de betreffende vervoerslijn.

Relevantie plangebied

Het plangebied ligt buiten de veiligheidszone van de Legmeerdijk en de Bosrandweg. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de Aalsmeerderweg, maar deze weg dient zoveel als mogelijk te worden vermeden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toevoegen van een extra woning maakt geen wezenlijk verschil in de toename van het groepsrisico (GR). Het uitvoeren van een onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet vereist.

7.6 Ecologie

De Natuurbeschermingswet 1998 die de bescherming van natuurgebieden waarborgde, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, is gewijzigd en de nieuwe Natuurbeschermingswet is 1 oktober 2005 in werking getreden. Kern van de gebiedsbescherming wordt gevormd door het netwerk van Natura 2000-gebieden die strikt beschermd zijn. Het plangebied ligt niet in de nabije omgeving van een Natuurbeschermingswet gebied (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn).

De Flora- en faunawet kent een verbod op het aantasten of verstoren van zowel extra beschermde als overige soorten, alsmede het aantasten of verstoren van de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen, behoudens verlening van ontheffing door de minister van EZ. Beschermde soorten zijn onder meer alle amfibieën, reptielen, vleermuizen en vrijwel alle vogels.

Als er een vermoeden bestaat dat op de planlocatie beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn, dan moet in het kader van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzocht worden, of deze soorten negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de planontwikkeling, en moet aannemelijk gemaakt worden dat een ontheffing in het kader van deze wet verleend kan worden.

Relevantie plangebied

Het perceel betreft een grasveld dat van de Aalsmeerderweg is afgeschermd door bomen en struiken. Gelet op de aanwezigheid van deze bomen en struiken is op 12 september 2017 een Quick Scan Flora en Fauna uitgevoerd ('Quick Scan Flora en Fauna Aalsmeerderweg 376, Aalsmeer', door Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, definitief 2e versie).

In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- Het plangebied is geen onderdeel van Natura 200-gebied Veluwe of het GNN. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor beschermde gebieden in de omgeving op grond van het kleinschalige karakter van de ingrepen en het ongewijzigde gebruik van het terrein.
- Door de uitvoering kan verstoring van algemene soorten kleine zoogdieren en amfibieën optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Noord-Holland geldt deze vrijstelling voor alle soorten die in het plangebied te verwachten zijn.
- In opgaande begroeiing zijn broedvogels te verwachten. Bij uitvoering tijdens het broedseizoen is vernieling van nesten en sterfte van vogels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wet natuurbescherming (hierna Wnb). Daarom dienen de werkzaamheden wat betreft de opgaande begroeiing en ruigtevegetatie buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 15 september tot en met februari is de kans op broedgevallen gering.
- Wanneer tijdens de uitvoering rekening gehouden wordt met broedvogels is geen ontheffing of vergunning van de Wnb vereist.

Als maatregel en vervolgacties worden genoemd: het uitvoeren van de werkzaamheden buiten de periode 15 maart - 15 juli (15 september) met oog op de vogels zonder vaste verblijfplaats.

7.7 Archeologie

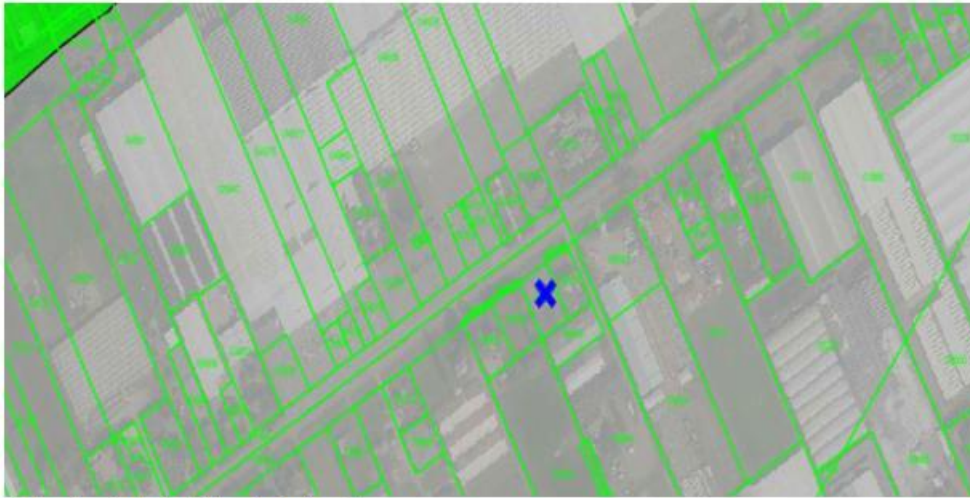
Ter plaatse van dit perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (WR-A2).

De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze (dubbel)bestemming prevaleert boven de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- op of in deze gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- de bouwhoogte van de onder a. van dit artikel bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen kan, met in achtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m², waarbij geen graaf- of heiwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden het maaiveld plaatsvinden;
- het bepaalde onder c. van dit artikel is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Voor de aanstaande ontwikkeling (nieuwbouw van een woonhuis) is geen archeologisch onderzoek vereist. Het gebied is op de Archeologische beleidsadvieskaart (zie onderstaande afbeelding, het perceel richt direct ten westen van het blauwe kruisje) aangeduid als van lage waarde, waar het criterium geldt dat bij meer dan 10.000 M2 én

dieper dan 40 cm bodemverstoring plaatsvindt, vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Het oppervlaktecriterium zal naar waarschijnlijkheid niet worden overschreden door de bouw van een woonhuis.



Archeologisch beleidsadvieskaart

REGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Wijzigingsplan landelijk gebied oost - Aalsmeerderweg naast 376" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0358.02L-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-gebonden bedrijf

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

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

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

1.5 aan- en uitbouw:

een gebouw aan een hoofdgebouw waarmee het in verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 aanduiding:

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

1.7 aanduidingsvlak:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 archeologisch onderzoek:

een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit vroegere tijden;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

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

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm en gebruik onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.22 bruto vloeroppervlakte b.v.o.:

de som van de binnen de gevels gelegen vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuisen, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.23 carport:

een niet aan alle zijden met wanden omsloten overdekte ruimte ten behoeve van de stalling van (motor-)voertuigen;

1.24 containerbergingen:

bergingen voor de klike's/rolemmer;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.26 dakkapel:

een toevoeging van ondergeschikte omvang binnen een hellend dakvlak, waarbij het karakter van het dak in stand blijft;

1.27 dakkaper:

een dakkapel met een schuin dakvlak in dezelfde hoek als het dak, waarbij de nok wordt verhoogd;

1.28 dakopbouw:

een toevoeging aan de bouwmassa van een (hoofd)gebouw vanaf het bestaande dakvlak, waarbij gehele of gedeeltelijke verhoging van het oorspronkelijk dakvlak plaatsvindt;

1.29 dakterras:

een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak, al dan niet voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

1.30 druiplijn:

de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.31 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.32 erf:

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

1.33 erfafscheiding:

een scheiding tussen erven, tuinen en/of openbare ruimten in de vorm van een bouwwerk, dan wel beplanting; hier xxxxxxxx19/1

1.34 erker:

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde is begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

1.35 gebouw:

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

1.36 geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.37 geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.38 geluidreducerende maatregelen:

fysieke en niet-fysieke maatregelen gericht op het reduceren van de geluidsbelasting vanwege industrie-, bedrijfs- of wegverkeerslawaai op geluidsgevoelige objecten, of maatregelen die daar niet specifiek op gericht zijn doch wel tevens een geluidsreducerende uitwerking hebben, zoals bijvoorbeeld verkeersmaatregelen, het aanbrengen van geluidsarm asfalt, geluidswallen of -schermen of de aanleg van nieuwe wegen elders die tot gevolg hebben dat de verkeers- en de geluidsbelasting afneemt;

1.39 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.40 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.41 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.42 hoofdgebouw:

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

1.43 hoofdverblijf:

de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt;

1.44 huishouden:

één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een woning of een recreatiewoning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt;

1.45 lessenaarsdak:

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

1.46 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.47 mansardekap:

kapvorm met gebroken, naar buiten geknikte, hellende dakvlakken die in de nok samenkomen, waarbij de dakhelling van het onderste dakvlak (maximaal 60% van het vlak) steiler is dan het bovenste dakvlak;

1.48 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.49 ondergronds bouwen:

het bebouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages);

1.50 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.51 peil:

- a. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;
- b. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

1.52 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.53 reclame-object:

bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als of als drager van reclame-uiting(en);

1.54 reclame-uiting:

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera;

1.55 recreatief medegebruik:

vormen van recreatie waarbij gronden met een niet recreatieve bestemming mede gebruikt worden voor recreatieve activiteiten;

1.56 recreatief verblijf:

het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning;

1.57 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.58 recreatie woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar de aard en inrichting is bestemd voor recreatieve bewoning daaronder niet begrepen trekkershutten;

1.59 scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waardoor verschillende, in de regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

1.60 seksinrichting:

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

1.61 souterrain:

bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het peil is gelegen;

1.62 talud:

het schuine vlak langs een weg, watergang of van een dijk;

1.63 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.64 tuinhuis:

een gebouw ten behoeve van een volkstuin, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, dat niet voor bewoning is bestemd;

1.65 verblijfsrecreatie:

het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een vakantiehuis, verblijf bij een volkstuin en een tent of caravan;

1.66 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.67 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.68 voorgevelrooilijn:

dit is de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

1.69 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.70 vrij beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.71 waterberging:

de tijdelijke opslag van een overmaat aan (oppervlakte) water in (oppervlakte) watersystemen. Waterberging kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

- natuurlijke overstroming (water dat buiten de beekbedding treedt zonder dat hier speciale voorzieningen zijn aangelegd);
- gestuurde overstroming (retentie) (water dat buiten de beekbedding treedt en waarvoor voorzieningen zijn aangebracht zodat dit met vooraf bepaalde frequentie wordt toegepast in gebieden die hiervoor zijn ingericht);
- noodoverloopgebieden (gebieden die met een zeer lage frequentie worden ingezet in geval van noodsituaties);

1.72 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen (sloten), kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

1.73 waterkering:

grondlichamen (dijk) of constructie met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water buiten dat gebied;

1.74 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanalen, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.75 Wet:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan;

1.76 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.77 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.78 zone:

een op de verbeelding aangegeven gebied, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de ashoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voor zover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

2.11 horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Wonen - Lintbebouwing

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Lintbebouwing' (W-Li) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woongebouwen;
- b. tuinen en erven;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- d. parkeervoorzieningen en ontsluitingen ten behoeve van het wonen;
- e. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of - bedrijf in samenhang met het wonen.

3.2 bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in artikel 15.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouw (uitsluitend in de vorm van een woongebouw met ten hoogste één woning) met bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Woning met bouwbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de woning gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels:

- a. het bij de woning behorende perceel heeft een minimale perceelsbreedte van 25 meter;
- b. van de onder a genoemde perceelsbreedte mag worden afgeweken tot een minimale perceelsbreedte van 18 meter indien de stedenbouwkundige situatie daartoe aanleiding geeft, mits:
 - de frontbreedte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 50% van de perceelsbreedte; en
 - het perceel zich voegt in de ritmiek van het bestaande lint.
- c. een andere type woning is niet toegestaan;
- d. aangetoond dient te worden dat de nieuwe woning geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken als aangegeven op de planverbeelding, worden gebouwd;
- g. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen;
- i. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in dan wel maximaal 5 meter achter de op de verbeelding aangeduide gevellijn te worden gebouwd evenwijdig aan de weg;
- j. de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw van een vrijstaande woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen, mag maximaal 12 meter bedragen en van een twee-onder-een-kapwoning maximaal 10 meter;
- k. de bouwdiepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen;

- l. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen bij elke vrijstaande zijgevel;
- m. bij woningen met een kap mag een dakkapel worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor zover gelegen op het dakvlak aan de straatzijde of op het dakvlak aan de zijde van de zijtuin, de dakkapel niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw;
 2. voor zover gelegen op het dakvlak aan de achtertuinzijde, de zijkanten van de dakkapel op meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 4. de onderzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de gootlijn van het dakvlak wordt gerealiseerd;
 5. per dakvlak meerdere dakkapellen zijn toegestaan indien de dakkapellen op dezelfde bouwlaag worden gerealiseerd en deze dakkapellen tezamen voldoen aan de hiervoor opgenomen breedte- of afstandsmaten;
- n. de bouwdiepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken achter het hoofdgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- o. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte verdiepingsvloer vermeerderd met 0,30 meter bedragen tot een maximum van 4 meter;
- p. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter respectievelijk 4,5 meter;
- q. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bestaande woning worden gebouwd en minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- r. het bebouwingspercentage aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal 50%, waarbij het gezamenlijk oppervlakte niet meer mag bedragen dan:

Totale oppervlakte per bouwperceel	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot 300 m ²	40 m ²
300 tot 400 m ²	50 m ²
400 m ² en groter	60 m ²

- s. gebouwde parkeervoorzieningen onder de woning zijn niet toegestaan;
- t. de regels onder a tot en met r vinden toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.1 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat er op het perceel slechts 1 overkapping gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 meter;
- d. het bepaalde onder a. t/m c. van dit artikellid is niet van toepassing op de bestaande bouwwerken.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de waterhuishouding;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;

de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) van dit artikel voor het toestaan van een grotere voorgevelbreedte ingeval een blokje tweekappers wordt vervangen door één vrijstaande woning met dien verstande dat de voorgevelbreedte maximaal 15 meter mag bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in ieder geval 3 meter.

3.4.2 Erkers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [15.2.2](#) ten behoeve van bouwen van een aan- en/of uitbouw aan de voorgevel (erker), met dien verstande dat:

- a. deze afwijkingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast indien de diepte van de betreffende voortuin 2,5 meter of meer bedraagt;
- b. de maximum diepte van de erker 1 meter bedraagt;
- c. de maximum breedte van de erker 3/5 deel van de voorgevelbreedte van de woning bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de erker niet hoger is dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- e. de erker bedoeld is om de woonkamer of de keuken te vergroten.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan-huis-gebonden beroep en/of - bedrijf

Volgens de gebruiksregels als gegeven in [3.1](#) sub e. van dit artikel is binnen de bestemming "[Wonen - Lintbebouwing](#)" het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of - bedrijf toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf niet groter is dan 30% van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- f. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- b. zelfstandige kantoorruimte;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- d. recreatief nachtverblijf;
- e. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in [23.1.2](#) sub c van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost;
- f. horeca.

3.6 voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

3.6.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

3.6.2 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in [3.6.1](#) omgevingsvergunning verlenen indien:

- a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
- b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
- c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
- d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

3.6.3 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

Artikel 4 Water

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterberging en waterhuishouding;
- b. groenvoorzieningen;
- c. langzaam verkeer op het water;
- d. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

4.2 bouwregels

Op de gronden als bedoeld in [4.1](#) van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de waterhuishouding;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
- f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluitingen op (structurele) groen- en waterelementen.

4.4 specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in [4.1](#) van dit artikel is binnen de bestemming "[Water](#)" het volgende specifieke gebruik toegestaan:

- a. waterlopen en waterplassen;
- b. waterberging, wateraanvoer en waterafvoer als netwerk voor de waterhuishouding;
- c. oevers en groenvoorzieningen langs het water;
- d. de bij waterlopen en waterplassen behorende bouwwerken waaronder keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersvoorzieningen;
- g. langzaam verkeer te water.

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- ligplaats voor onderkomens.

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

4.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "[Water](#)" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

4.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [4.5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- d.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [4.5.1](#) van dit artikel zijn alleen toelaatbaar als door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in [4.1](#) genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

4.5.4 Advies over omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid als bedoeld in [4.5](#) van dit artikel wint het bevoegd gezag advies in van het Hoogheemraadschap van Rijnland omtrent de vraag als bedoeld in [4.5.3](#) van dit artikel.

Artikel 5

Waarde - Archeologie 2

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 (WR-A2) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming prevaleert boven de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen

5.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen ten behoeve van de dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de onder a. van dit artikel bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen kan, met in achtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m², waarbij geen graaf- of heiwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden het maaiveld plaatsvinden;
- d. het bepaalde onder c. van dit artikel is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken voor grotere en diepere maten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het hiervoor bepaalde in artikel [5.2](#) onder c. voor het bouwen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 centimeter, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

5.3.2 Verlenen van omgevingsvergunning voor bouwen

Indien uit het onder [5.3.1](#) van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3.3 Advies over omgevingsvergunning

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in [5.3.1](#) van dit artikel, wint het bevoegd gezag advies in bij de archeologische deskundige.

5.3.4 Bouwverbod

Indien uit het in [5.3.1](#) van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, zonder dat het mogelijk is om deze door de in [5.3.2](#) van dit artikel genoemde voorschriften veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming "[Waarde - Archeologie 2](#)" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden te verrichten, behoudens de daarbij vermelde uitzonderingen:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 10.000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter.

5.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud;
- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid van de werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen, zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang dat met de dubbelbestemming wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

5.4.4 Verlenen van omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden

- a. Voor zover de werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen, of de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, kunnen leiden tot een aantasting van de archeologische waarden kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodem-verstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden aangetast, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn veiliggesteld.

5.4.5 Advies over omgevingsvergunning

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in [5.4.4](#) van dit artikel, wint het bevoegd gezag advies in bij de archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 algemene bouwregels

7.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings-, bouwgrenzen en/of hoogtematen te overschrijden:

- a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoep treden, reclame-uitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) bij woongebouwen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2,50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeer en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
- b. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclame-uitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
- c. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
- d. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
- e. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

7.2 algemene met betrekking tot ondergrondse parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 10 %;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen mag geen nadelige effecten hebben op de archeologische waarden en de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

Artikel 8 algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan. Dit is niet van toepassing bij toegelaten binnenplanse afwijkingen;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. de bestemmingsregels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
 - I. bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
 - II. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder;
- g. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- h. de bestemmingsregels ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - I. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
 - II. deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
 - III. groene daken mogen niet als dakterras of daktuin worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.

Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- i. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 9

Geluidszone - industrie 50 dB

9.1 Gebiedsaanduiding "Geluidzone - Industrie 50 dB"

9.1.1 Bouwregels

Op de gronden met de gebiedsaanduiding "Geluidzone - Industrie 50 dB" geldt, dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai afkomstig van het industriegebied Schiphol-Oost.

9.1.2 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan geluidbelasting op de gevel, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in [9.1.1](#) van dit artikel, en worden toegestaan dat nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

Artikel 10

Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2

10.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden de volgende regels:

- a. op de gronden die zijn aangeduid met de term 'Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2' mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan is aangegeven met hoogtelijnen met de daarbij behorende hellende vlakken, zoals aangegeven op bijlage **X**. Hiervoor gelden de bepalingen gesteld in artikel 2.2.2 lid 1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol";
- b. In afwijking van het eerste lid is een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien:
 - I. het bouwwerk, geen gebouw zijnde opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning of een omgevingsvergunning of voor het bouwwerk een dergelijke vergunning is verleend en;
 - II. de vergunning is verleend voor de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003);
- c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP.

10.2.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [10.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 11

Luchtvaartverkeerszone LIB artikel 2.2.3

11.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.3' zoals aangegeven op bijlage **X**, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

11.2 Specifieke gebruiksregels

Op deze gronden is een grondgebruik of een functie binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare;

tenzij en voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003).

11.2.1 Afwijken van gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [11.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

12.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid [61.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid [61.1](#) met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid [12.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.4 Overgangsrecht gebruik

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

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [12.4](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [12.4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [12.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 13 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het 'Wijzigingsplan Landelijk Gebied Oost, Aalsmeerderweg (naast) 376'

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 19 december 2017.

