

Amsteleiland



Vastgesteld Bestemmingsplan d.d. 24 april 2013

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	3
Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Inhoud bestemmingsplan	6
1.3 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Ruimtelijk kader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	16
2.4 Hoogheemraadschap Gooi, Amstel en Vecht	23
2.5 Conclusie	31
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	32
3.1 Kenmerken plangebied	32
3.2 Ontwikkelingsgeschiedenis	32
3.3 Nieuwe situatie	37
3.4 Wijze van ontsluiten en parkeren	41
Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie	43
4.1 Archeologie	43
4.2 Cultuurhistorische waarden	43
4.3 Conclusie	46
Hoofdstuk 5 Ecologisch kader	47
5.1 Algemeen	47
5.2 Natuurbeschermingswet	47
5.3 Strategische milieubeoordeling	47
5.4 EHS - nee, tenzij	48
5.5 Flora- en faunawet	48
5.6 Conclusie	50
Hoofdstuk 6 Milieu	51
6.1 Geluid	51
6.2 Luchtkwaliteit	52
6.3 Bodem	53
6.4 Externe veiligheid	56
6.5 Effecten omringende bedrijven	58
6.6 Conclusie	59
Hoofdstuk 7 Planopzet	60
7.1 Algemeen	60
7.2 Methodiek	61
7.3 Opzet regels	61
7.4 Plankaart	63
7.5 Bestemmingen	63
7.6 Handhaving	66
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	68
8.1 Financiering	68
8.2 Planschade	68
Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
9.1 Overleg met de bevolking	70
9.2 Overleg met instanties	70
9.3 Vaststelling	70

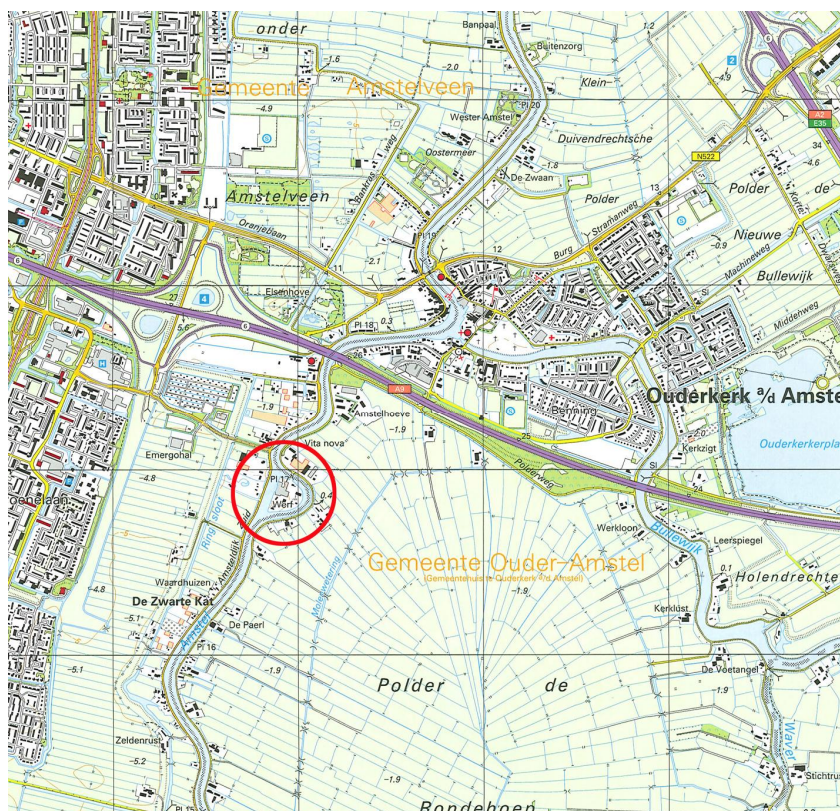
Vaststellingsbesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Amsteleiland is een eiland in de Amstel dat is ontstaan doordat hier de bocht in de oorspronkelijk meanderende rivier recht werd afgestoken (zie afbeelding 1). Het eiland is sinds de jaren '50 grotendeels in gebruik geweest als scheepswerf met een jachthaven. Daarnaast zijn op het eiland 5 woningen gebouwd. Het eiland is in particulier eigendom. Waarschijnlijk als gevolg van het jarenlange gebruik als scheepswerf is op het eiland bodemverontreiniging ontstaan. Het gebruik als scheepswerf is in samenspraak met de provincie eind jaren '80 beëindigd. Sindsdien zijn er verschillende initiatieven ontwikkeld om de bodem van het eiland te saneren in combinatie met functie wijziging; de kosten voor de bodemsanering bleken vaak een knelpunt.



Afbeelding 1: ligging plangebied (rood omcirkelt), bron: topografische kaart

Eiland in de Amstel BV heeft als eigenaar van het Amsteleiland, binnen en conform de door de gemeente in de Nota van Uitgangspunten gestelde randvoorwaarden, plannen ontwikkeld voor de bouw van maximaal 30 woningen op het eiland om zodoende de bodemsanering te kunnen bekostigen en het eiland een nieuwe functie te geven.

In het vigerende bestemmingsplan "Eiland in de Amstel" zijn de gronden op het eiland gedetailleerd bestemd ten behoeve van bedrijfsbebouwing, aanlegsteigers, 3 woningen, wegen, tuinen, erven, recreatieterrein en plantsoen. In de zuidwestpunt van het eiland is een deel van het terrein bestemd als "boomgaard". Aangezien de plannen niet binnen deze bestemmingen gerealiseerd kunnen worden, is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied beslaat het hele Amsteleiland en een deel van de rivier de Amstel tot aan de gemeentegrens met de gemeente Ouder-Amstel. Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en een verbeelding.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de IMRO standaarden en de SVBP 2008 en voldoet aan de wettelijke eisen uit de Wro inzake digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

1.3 Leeswijzer

Na deze algemene inleiding zal in de komende hoofdstukken aandacht worden besteed aan: het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2), het plangebied en de nieuwbouwplannen (hoofdstuk 3), het cultuurhistorisch kader (hoofdstuk 4), het natuurskader (hoofdstuk 5), de milieuhygiënische aspecten (hoofdstuk 6) en het economisch kader met planschade (hoofdstuk 7). De resultaten van de (informele) bijeenkomst voor directe omwonenden zijn verwoord in hoofdstuk 8 Maatschappelijk Kader.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk kader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Het ruimtelijk beleid op rijksniveau is verwoord in de Nota Ruimte (2006). Hierin zijn de hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid uitgezet voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar de lange termijn tot 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimte vragende functies in Nederland. Meer specifiek is het beleid gericht op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand dient te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De uitwerking van deze beleidspunten is overgelaten aan de provincies en gemeenten, die randvoorwaarden dienen te formuleren.

2.1.2 Nota mensen, wensen, wonen

In de Nota Wonen, mensen, wensen, wonen (november 2000) zijn 5 kernopgaven geformuleerd voor het woonbeleid:

- meer zeggenschap over de woning en de woonomgeving;
- kansen voor mensen in kwetsbare posities
- bevorderen van wonen en zorg op maat
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit
- tegemoet komen aan de wens om ruim en groen te wonen

In de nota wordt geconstateerd dat er een groot tekort is aan woonmilieus in stedelijke centra ('centrum stedelijke milieus') en aan de stadsranden ('groenstedelijke milieus'). In mindere mate geldt dit ook voor woonmilieus in het landelijk gebied. Nu de woningnood grotendeels is verdwenen, stijgt de vraag naar kwaliteit. De stedelijke woonkwaliteit moet fors omhoog, zowel van de woningen als van de woonmilieus, aldus de Nota Ruimte. Vooral in de Randstad Holland waar het plangebied deel van uitmaakt, is de vraag naar groene woonmilieus hoog (60% van de vraag). In deze behoefte moet in de eerste plaats worden voorzien in en aan de steden, bijvoorbeeld door het transformeren van stedelijke buiten-centrummilieus. Daarnaast moet zoveel mogelijk worden gezocht naar win-win-situaties, door aan te sluiten bij of gebruik te maken van ontwikkelingen in andere sectoren, zoals het realiseren van woningbouw op plaatsen waar bedrijfsgebouwen kunnen worden gesloopt na beëindiging van het bedrijf en / of de ontwikkeling van nieuwe woon- en verstedelijkingsvormen in de overgangsgebieden tussen stad en ommeland. Dit zijn nu vaak rommelige zones, die kwalitatief kunnen worden verbeterd door de aanleg en bouw van bijvoorbeeld landgoederen, buitenplaatsen of plassen met waterwoningen.

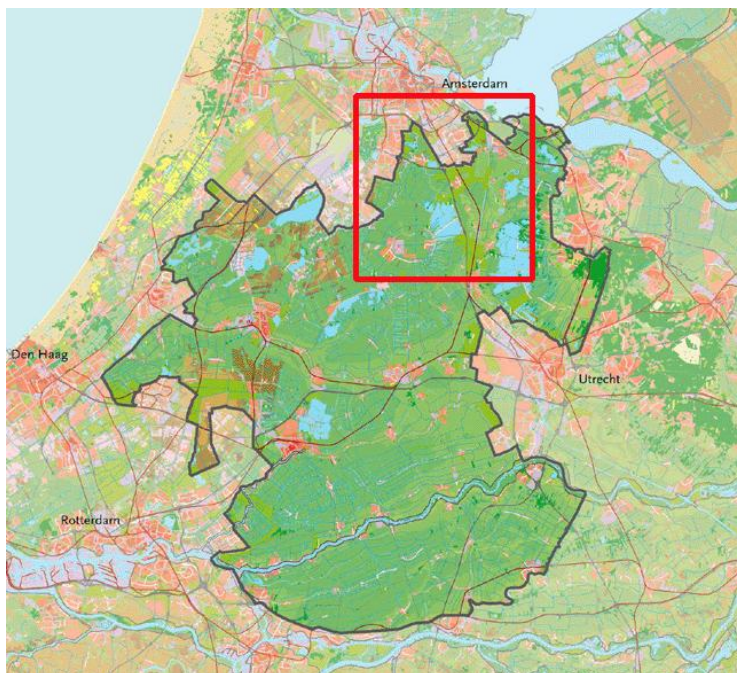
In de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening zijn de mogelijkheden hiervoor aangegeven. Bij de uitwerking van deze mogelijkheden speelt de provincie een belangrijke regisserende rol. In een regiovisie legt zij vast welke mogelijkheden er zijn voor verspreid landelijk wonen en hoe de stedelijke druk op het landelijk gebied kan worden geconcentreerd en kleinere kernen beter kunnen worden gespaard.

2.1.3 Nationaal Landschap Groene Hart

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

Het nationaal landschap Groene Hart bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen: het Hollands-Utrechts veenweidegebied, de "waarden" en de plassen. Deze hebben elk eigen kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van het Hollands-Utrechts veenweidegebied bestaan uit een grote mate van openheid, strokenverkaveling met een hoog percentage water ten opzichte van land en het veenweidekarakter.

Het plangebied maakt deel uit van het noordelijke deel van het nationaal landschap waar belangrijke cultuurhistorische waarden liggen in de vorm van De Stelling van Amsterdam en de Hollandse Waterlinie (zie afbeelding 2). Het plangebied zelf vormt hierin echter geen directe schakel. Wel is het plangebied in die zin kenmerkend dat het een eiland is in één van de rivieren die het polderlandschap doorsnijdt en grenst aan een nog redelijk gaaf open polderlandschap (De Ronde Hoep) met de kenmerkende lange opstreckende verkaveling in smalle percelen.



Afbeelding 2: begrenzing Groene Hart, bron: Nota Ruimte

2.1.4 (Ontwerp) AMvB Ruimte

Op 1 juli 2007 is de Wro in werking getreden. De Wro voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, Provincie en Gemeente. Ook de bevoegdheden zijn voor zowel de beleidsvorming als voor de uitvoering ingrijpend gewijzigd. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen gaan realiseren.

Zowel de Nota Ruimte als het Streekplan worden op termijn vervangen door een Structuurvisie waarin de ruimtelijke toekomstvisie is vastgelegd, inclusief de financiering voor die plannen. De Structuurvisie is uitsluitend zelfbindend voor overheden. Voor die belangen die juridisch doorwerking behoeven, is het Besluit algemene regels Ruimtelijke Ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, het aangewezen instrument. De AMvB Ruimte bevat een beleidsneutrale vertaling van de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's: Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, de grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkelingen en de Waddenzee.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen. De AMvB Ruimte zal naar verwachting in 2010 in werking treden.

Bundeling verstedelijking en landelijk gebied

Zoals aangegeven in de AMvB Ruimte en de beleidsuitgangspunten uit de Nota Ruimte zo beleidsneutraal mogelijk omgezet. Ten aanzien van de verstedelijking gaat het Rijk nog altijd uit van het bundelen van verstedelijking, zodat steden eenvoudiger kunnen worden ontsloten en infrastructuur en voorzieningen optimaal kunnen worden benut. Concentratie van nieuwe bebouwing beperkt ook de noodzaak om de open ruimte te gebruiken voor bebouwing, waardoor de variatie in de stad en land behouden blijft. De provincie moet op grond van het ontwerpbesluit in een verordening regels maken die ervoor zorgen dat nieuwe bebouwing binnen het bestaande bebouwde gebied komt, of aansluitend daarop, of in nieuwe clusters daarbuiten. Verspreide bebouwing kan worden toegestaan als die bebouwing qua functie gebonden is aan het buitengebied of als die bebouwing past binnen specifieke regels van de Provincie gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, zoals bijvoorbeeld een "rood-voor-groen regeling" en een "ruimte-voor-ruimte regeling". Daarbij moeten eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing buiten het bestaande bebouwde gebied, zodat langdurige leegstand en verpaupering worden tegengegaan.

EHS

Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het Rijk de ecologische hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De Provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de EHS vormen. Deze begrenzing kan alleen worden gewijzigd om ecologische redenen (als het de EHS ten goede komt) als ruimtelijke ontwikkelingen compensatie door grenswijzigingen nodig maken of als toepassing van de saldobenadering tot grenswijziging leidt.

Ook kleinschalige ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn voor een grensaanpassing. Voor de EHS geldt het "nee, tenzij" principe: alle nieuwe activiteiten die de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS significant aantasten, zijn verboden tenzij sprake is van groot openbaar belang, er geen andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve gevolgen worden beperkt en gecompenseerd.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor gebieden die deel uitmaken van de EHS dient rekening te zijn gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De verordening moet een regeling over compensatie bevatten die er ten minste voor moet zorgen dat er geen netto verlies aan oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur optreedt en dat compensatie op de juiste wijze plaatsvindt. De verantwoording hiervan dient deel uit te maken van de toelichting van het bestemmingsplan. Ook dienen in de provinciale verordening regels te worden opgenomen inzake de invulling, uitvoering en verantwoording van de saldobenadering van op basis van een bestemmingsplan toegestane activiteiten die afzonderlijk niet passen binnen het nee, tenzij regime, maar die door compensatie per saldo positief bijdragen aan de EHS.

Nationale Landschappen

De 20 Nationale Landschappen zijn gebieden met zeldzame en kenmerkende landschapskwaliteiten. Het rijksbeleid is erop gericht dat de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van de nationale landschappen behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk versterkt. Uitgangspunt is daarbij dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of versterkt. De provincies moeten in een verordening het planologisch regime voor de nationale landschappen opnemen volgens het "ja, mits" regime. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, zolang de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt en nieuwe bebouwing wordt gebundeld. De verordening moet binnen het nationaal landschap ruimte geven voor nieuwbouw van woningen, maar hooguit voor de eigen bevolkingsgroei, waarbij de Provincie het maximaal aantal woningen vaststelt. Dit is omschreven als 'migratiesaldo nul'. Het migratiesaldo is het aantal mensen dat zich in een nationaal landschap heeft gevestigd minus het aantal mensen dat is vertrokken. Daarbij moet rekening worden gehouden met woningen die door herstructurering en intensivering beschikbaar komen. Bij bevolkingskrimp kan van deze regel worden afgeweken.

De provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland waarbinnen het groene hart is gelegen monitoren gezamenlijk dat het migratiesaldo per saldo nul blijft (= 35.700 woningen). De 30 woningen van het Amsteleiland zijn al opgenomen in deze lijst. Hiermee wordt voldaan aan het migratiesaldo nul.

2.1.5 Vierde Nota Waterhuishouding

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft goed functionerende watersystemen en duurzaam watergebruik tot doel. In het algemeen is de Kaderrichtlijn gericht op de beschikbaarheid van voldoende oppervlaktewater en grondwater van goede kwaliteit voor een duurzaam en evenwichtig gebruik. Daarbij staan stroomgebieden centraal. De doelstellingen voor oppervlaktewater en grondwater vormen de basis. Het accent ligt op de kwaliteit en het ecologisch functioneren van water. De Kaderrichtlijn bepaalt dat in 2015 een goede oppervlakte- en grondwatertoestand moet zijn bereikt in alle Europese wateren. Dit beleid is op Rijksniveau verder uitgewerkt in de Vierde Nota Waterhuishouding.

De essentie van het Rijksbeleid, naar aanleiding van het advies "Waterbeleid voor de 21^e eeuw" van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, is dat water meer ruimte moet krijgen en er geen afwenteling van waterproblemen plaatsvindt in ruimte en tijd. Dit is verwoord in de strategie: vasthouden, bergen en afvoeren. Daarnaast geldt voor de waterkwaliteit het uitgangspunt van: schoonhouden, scheiden, schoonmaken.

Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in het provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015 'Beschermen, Benutten & Beleven en Beheren' (2008) en het Stedelijk Waterplan van de gemeente Amstelveen.

2.1.6 (Ontwerp) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan de provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal en doeltreffend aan te pakken.

Ontwikkelingen en ambities 2040

Het rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Concurrentiekracht

De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijke economische structuur.

Bereikbaarheid

De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over een optimale ketenmobiliteit.

Leefbaarheid en veiligheid

- De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de vraag.
- Dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt.
- Dat Nederland in 2040 blijvend beschermd is tegen overstromingen met voldoende zoetwater in droge perioden.
- Dat Nederland in 2040 nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarde heeft en de Flora en Faunasoorten in stand houdt.
- Dat Nederland in 2040 een robuust internationaal energienetwerk kent en de energietransitie substantieel ver gevorderd is.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

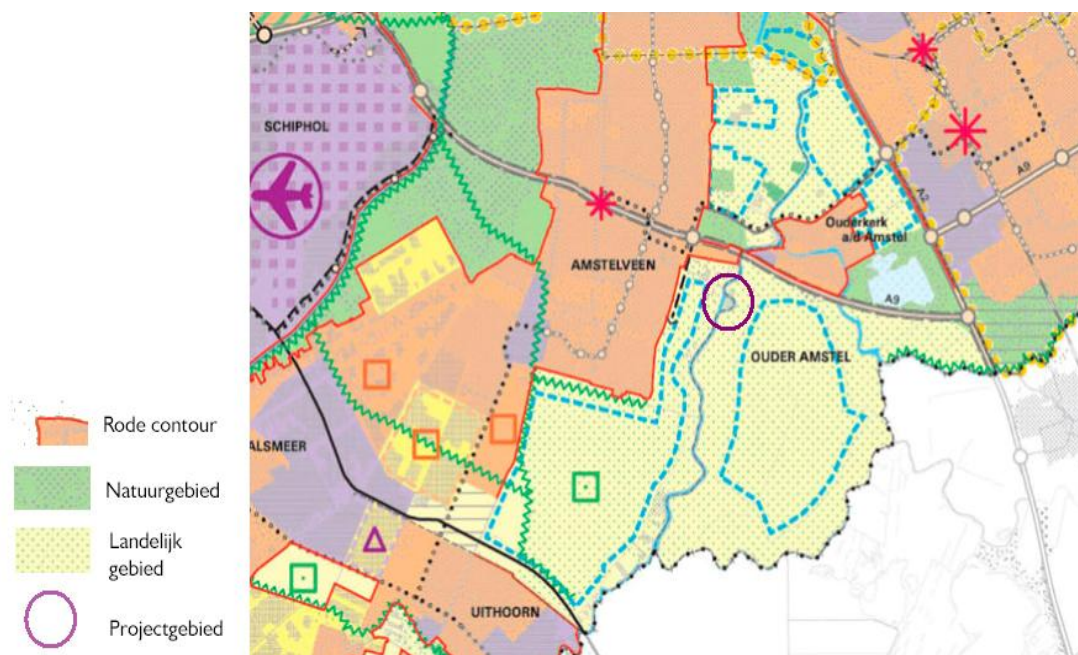
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Noord - Holland

Vanwege het feit dat de goedkeuring door GS van bestemmingsplannen met de nieuwe Wro per 1 juli 2008 is komen te vervallen hebben Provinciale Staten op 15 december 2008 de ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De verordening is op 1 januari 2009 in werking getreden. Daarnaast heeft de provincie een nieuwe structuurvisie in voorbereiding als vervanging van de huidige twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord. Aangezien de structuurvisie nog niet is vastgesteld, is voor het provinciaal beleid nog gebruik gemaakt van het Streekplan.

Een essentieel onderdeel van het streekplan is het contourenbeleid waarin het streekplangebied is onderverdeeld in verstedelijkingsgebied en landelijk gebied. Rond iedere stad, rond ieder dorp en rond iedere verstedelijking groter dan 5 ha, is een rode contour getrokken, die de uiterste grens aangeven van verstedelijking. Als functies om uitbreiding vragen, dan dient dat binnen de rode contour te geschieden.

Het gebied buiten de rode contouren behoort tot het landelijk gebied waar geen verstedelijking mag plaatsvinden. Wel is in een aantal gevallen (en onder voorwaarden) functieverandering toegestaan. Voor de beoordeling van gemeentelijke initiatieven en planvorming zijn nadere regels gegeven in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid, die inmiddels is vervangen door de provinciale verordening. Onderhavig plangebied ligt buiten de rode contouren en daarmee in het landelijk gebied (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Uitsnede Streekplankaart, bron: Streekplan Noord Holland - zuid

Het beleid ten aanzien van wonen gaat uit van de bouw van 166.000 woningen in het gebied van Noord Holland – Zuid in de periode tot 2020. Voor 112.000 woningen zijn reeds in een eerder stadium plekken aangewezen waar woningbouw kan plaatsvinden en behoort daarmee tot de bestaande capaciteit. De zoekopgave naar ruimtelijke capaciteit komt daarmee op 54.000 woningen. Daarbij dient zoveel mogelijk ruimte behouden te blijven voor water, natuur en landschap. Verstedelijking dient daarom zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Functies als wonen en werken dienen daar waar mogelijk gecombineerd en ook kunnen terreinen worden getransformeerd (verouderde industriegebieden krijgen bijvoorbeeld een gemengde bestemming). Maar de mens en zijn leefomgeving blijven centraal staan: ruimtelijke en sociale kwaliteit gaan vóór kwantiteit. Het plangebied had oorspronkelijk een industriële functie als scheepswerf. Het past binnen het provinciale ruimtelijke beleid ten aanzien van wonen om oude bedrijventerreinen om te vormen tot (gemengde) woongebieden.

De randvoorwaarden voor de te realiseren woonkwaliteiten zijn uitgewerkt in het Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland Per regio is dit handvest nader uitgewerkt tot regionale kwaliteitshandvesten. De ambitie voor wonen in Amstelveen gericht op een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Daarnaast zijn in het streekplan zijn twaalf zoekgebieden aangegeven voor waterberging. Daarvan zijn er twee relevant voor het plangebied: de Bovenkerkerpolder (Amstelveen) en De Ronde Hoep (Ouder Amstel). Waar mogelijk wordt waterberging gecombineerd met andere gebruiksfuncties als natuur(ontwikkeling), landbouw, recreatie en verstedelijking.

In 2007 is door de Provincie een partiële herziening vastgesteld waarin onder meer nieuw beleid ten aanzien van de te realiseren woningbouwopgave is vastgesteld.

2.2.2 Voorloper Groene Hart

In de Nota Ruimte is aangegeven dat de uitwerking van de mogelijkheden een belangrijke rol voor de provincies is weggelegd. Het Nationaal Landschap Groene Hart ligt in drie provincies: Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht. Vooruitlopend op de in ontwikkeling zijnde structuurvisies hebben deze provincies gezamenlijk De Voorloper (december 2008) opgesteld om eenduidig sturing te kunnen geven aan ontwikkelingen in het Groene Hart.

Het Ruimtelijk beleid voor de kernkwaliteiten voor het plangebied, die bestaan uit landschappelijke diversiteit, (veen-) weidekarakter, openheid, rust en stilte bestaan is gericht op het behouden, herstellen en ontwikkelen van die waarden (zie afbeelding 4). Plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen moeten daarom vergezeld gaan van beeldkwaliteitplannen. De woningbouwmogelijkheden dienen daarbij vooral te worden benut binnen de rode contouren en/of in de gebieden waar ruimte is voor transformatie, bij voorkeur gekoppeld aan openbaar vervoer. Algemeen dient een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus te worden ontwikkeld dat aansluit op de wensen van de woonconsument en rekening houdt met het aanbod in de Randstad.

2.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening (december 2009)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) bevat algemene regels over de inhoud van bestemmingsplannen, projectbesluiten, beheersverordeningen inpassingsplannen en uitwerkings- of wijzigingsplannen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De onderwerpen in de verordening volgen uit de Provinciale Structuurvisie en het ontwerp-Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte).

De verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van een bestemmingsplan in strikt juridische zin dat wil zeggen plankaart en/of voorschriften maar- zoals bijvoorbeeld bij het beeldkwaliteitplan en de regionale woon- en bedrijventerreinenvisie - ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan. In de verordening heeft de Provincie algemene regels gesteld die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Daarbij wenst de Provincie een samenhangend stelsel van waardevolle gebieden te behouden en versterken en belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitplan.

Daartoe heeft de provincie in haar Ruimtelijke Verordening bepaald dat bestemmingsplannen waarbij bestemmingen worden aangewezen, die voorzien in nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten in het landelijk gebied vergezeld dienen te gaan van een beeldkwaliteitplan (artikel 2).

Een beeldkwaliteitplan geeft in ieder geval een beschrijving van:

- de ontwikkelingsgeschiedenis;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristiek;
- de inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving; en
- de bestaande kwaliteiten van het gebied en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot het bestemmingsplan.

Voor onderhavige plannen is van belang dat de Provincie sturing wenst te hebben op het woonbeleid en stedelijke ontwikkelingen te kunnen reguleren en over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd. Daartoe is in artikel 4 bepaald dat bestemmingsplannen voor gronden in het landelijk gebied geen bestemmingen aanwijzen en geen regels stellen die nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten mogelijk maken. Gedeputeerde Staten kunnen wel een verklaring van geen bedenkingen verlenen. Bij het verlenen van een afwijking van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de uitgangspunten die zijn opgenomen in de Beleidsnota Cultuur en Landschap.

2.2.4 Structuurvisie Noord Holland 2040

Kwaliteit door veelzijdigheid Noord Holland in 2040 (oktober 2009)

De provincie heeft een nieuwe structuurvisie in voorbereiding als vervanging van de huidige twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord. Basisuitgangspunt van het Provinciaal beleid is 'behoud door ontwikkeling'. Daarbij richt de Provincie zich op 3 peilers:

- Klimaatbestendigheid
- Ruimtelijke kwaliteit
- Duurzaam Ruimtegebruik

Wat betreft de eerste ambitie, Klimaatbestendigheid, is van belang dat de provincie een aantal locaties heeft aangewezen voor calamiteitenberging; polder de Ronde Hoep is er daar één van.

Het begrip Ruimtelijke Kwaliteit komt tot uitdrukking in de wens van de Provincie om de

Noord-Hollandse Landschappen optimaal te gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat nieuwe bouwplannen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt hanteren. Daarnaast wijst de Provincie bufferzones aan die moeten worden gevrijwaard van verstedelijking en wordt de Ecologische Hoofdstructuur begrensd.

In het kader van Duurzaam Ruimtegebruik zet de provincie in op de bouw van 200.000 woningen, die zoveel mogelijk binnenstedelijk moeten worden gebouwd. Daar waar buiten de bestaande woongebieden gebouwd wordt, passen de nieuwe woonwijken in het omringende landschap. Voorts dienen wijken goed bereikbaar te zijn en dienen ze op een duurzame manier te zijn gebouwd.

Omdat de vaststelling van de structuurvisie niet voor juni 2009 werd verwacht en het geldende beleid uit de streekplannen na 1 juli 2008 niet meer met behulp van de goedkeuring van bestemmingsplannen kan worden geborgd, is 3 juni 2008 het Overgangsdokument vastgesteld. Het Overgangsdokument wordt vervangen door de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is in december 2009 vastgesteld. Het toetsingskader als het gaat om Ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Cultuurhistorie en Landschap waarin beleidsregels zijn neergelegd voor ontwikkelingen met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

2.2.5 Beleidsnota Cultuurhistorie en Landschap

Basisuitgangspunt van het Provinciaal beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie en het Streekplan is 'behoud door ontwikkeling'. Dat betekent dat bij nieuwe ruimtelijke plannen de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt moeten worden gehanteerd. De Beleidsnota Cultuurhistorie en Landschap dient als toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit.

In de Beleidsnota zijn daartoe de beschrijvingen van de verschillende landschappen van Noord Holland opgenomen, alsmede een beschrijving van de Nationale Landschappen en hun kernkwaliteiten en tevens het Dorpen-DNA. Het plangebied ligt op de overgang tussen het veenpolderlandschap en het landschap van de droogmakerijen. Aangezien het plangebied deel heeft uitgemaakt van het veenpolderlandschap maar direct grenst aan droogmakerij de Ronde Hoep, zijn de beschreven kernkwaliteiten van beide landschappen hier overgenomen.

De veenweidegebieden zijn in de 11^e eeuw ontstaan als gevolg van ontginningen in het veengebied. De natuurlijke ontwatering vond plaats via veenstromen, die veelal bepalend zijn geweest voor de verkavelingsrichting. Het veenpolderlandschap is een overwegend open landschap met in met name de plassen gebieden hier en daar verdichtingen in de vorm van nederzettingen, bosschages etc.

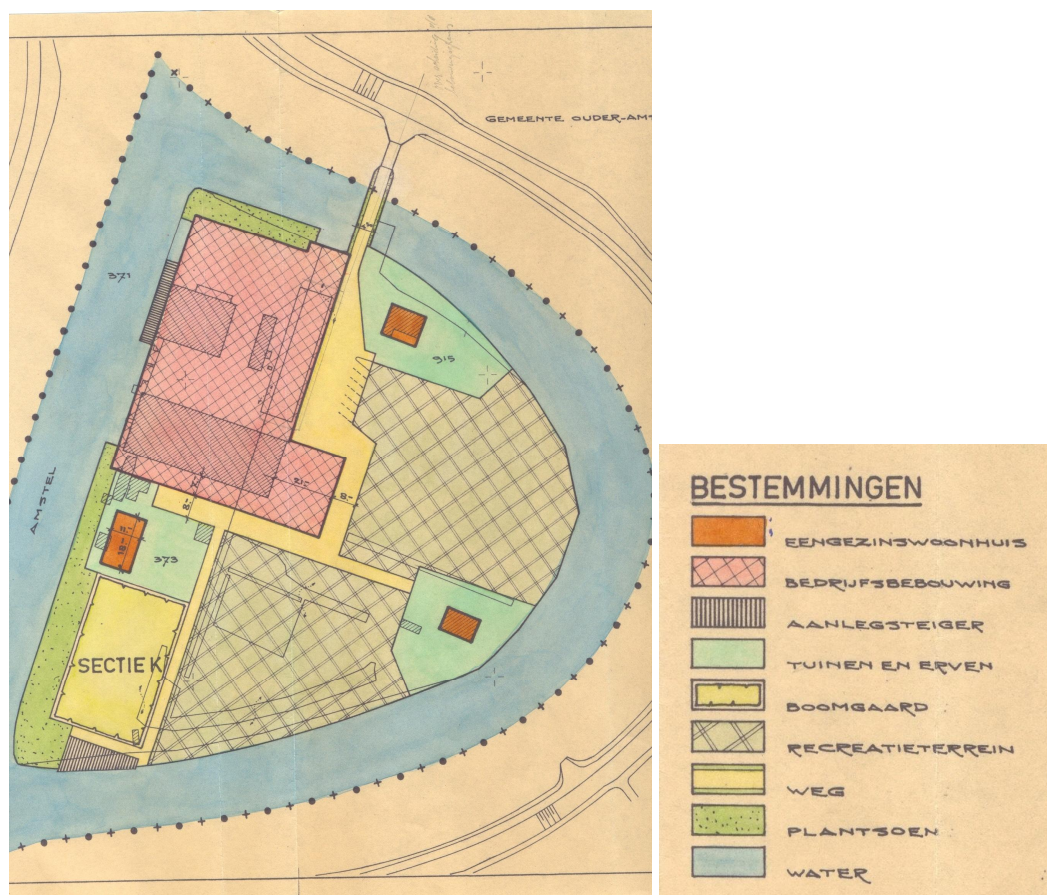
De ontginningswijze van de veengebieden wordt veelal gekenmerkt door een lange ontginningsas langs een natuurlijk of gegraven water langs een weg. Loodrecht op de ontginningsas zijn evenwijdig aan elkaar sloten gegraven waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. De bewoning en bebouwing zijn gelegen langs de ontginningsas, waardoor langgerekte streekdorpen zijn ontstaan. Deze ontginningswijze kent vele varianten, doordat ook werd ingespeeld op specifieke omstandigheden ter plaatse. De lange bebouwingslinten zijn belangrijke ruimtelijke elementen, die behouden dienen te blijven.

Droogmakerijen zijn gevormd door een drooggelegd binnenwater/meer, die werd omsloten door een ringvaart en een ringdijk. Deze gebieden zijn vaak als entiteit drooggemaakt en ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. Ze worden gekenmerkt door hun diepe ligging ten opzichte van het aangrenzende veenpolderlandschap / bovenland. De samenhang tussen het geometrische poldersysteem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen is beeldbepalend en dient behouden te blijven.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan is de herziening van het Uitbreidingsplan in onderdelen "Eiland in de Amstel" uit 1965. Het is een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de bedrijfsbebouwing de bestemming "bedrijfsbebouwing" heeft gekregen en ook de aanlegsteigers ten behoeve van de scheepswerf zijn als zodanig bestemd. Op de plankaart zijn 3 afzonderlijke woningen aangegeven die zijn bestemd als "eengezinswoningen". De omringende tuinen zijn bestemd als "tuinen en erven". De wegen zijn afzonderlijk bestemd evenals de bijbehorende bermen en groenstroken die de bestemming "plantsoen" hebben gekregen. Het overige gebied, dat zich met name aan de oostzijde van het eiland bevindt, is bestemd als "recreatieterrein". In de zuidwestpunt van het eiland is een deel van het terrein bestemd als "boomgaard" (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: Plankaart Bestemmingsplan Eiland in de Amstel, 1965, Gemeente Amstelveen

Aangezien de nieuwe (woon)bebouwing niet zonder meer binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd, maar wel past binnen de vigerende beleidskaders, is voor het eiland een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin de functie wijziging naar wonen wordt vastgelegd. De gemeente Amstelveen heeft – in nauw overleg met de gemeente Ouder-Amstel een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Aangezien dit het nieuwe (ruimtelijke) kader vormt voor ontwikkelingen wordt daar hierna nader op ingegaan en zal niet verder stil worden gestaan bij het bestemmingsplan als ruimtelijk kader.

2.3.2 Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten (zie Bijlage 1) is de vertaling van het (ruimtelijk) beleid van verschillende schaalniveaus naar lokale schaal en vormt de basis en randvoorwaarden voor planvorming voor het Amsteleiland. Hoewel het Amsteleiland binnen het grondgebied ligt van de gemeente Amstelveen loopt de enige ontsluitingsweg van het eiland over grondgebied van de gemeente Ouder – Amstel. De Nota van Uitgangspunten is daarom in nauw overleg tussen beide gemeente opgesteld. De nota in onderwerp geweest van inspraak is op 26 september 2007 door de gemeenteraad vastgesteld.

De randvoorwaarden zijn ingedeeld in functionele en ruimtelijke thema's. Voor het thema "**wonen**" heeft dit geleid tot de volgende uitgangspunten:

- op het Amsteleiland komen maximaal 12 losstaande grondgebonden woningen met een ruime tuin aan de oostelijke helft van het eiland;
- aan de westzijde van het eiland komen maximaal 18 woningen langs de oever van de Amstel. Deze woningen kunnen inpandige parkeer en/of ligplaatsen aan de Amstel hebben;
- de maximale bebouwing op het Amsteleiland bedraagt 4500m²;
- de toewijzing van deze woningen gebeurt voor 50% door de Gemeente Ouder-Amstel en voor 50% door de gemeente Amstelveen.

Voor het thema "**groen, landschap en ecologie**" heeft dit geleid tot de volgende uitgangspunten:

- de maximale bebouwing op het eiland bedraagt 4500m²;
- het groene karakter van de polder "de Ronde Hoep" mag door nieuwe bebouwing van het Amsteleiland niet worden aangetast;
- de oostzijde van het eiland dient een groen landelijk karakter te hebben;
- de westzijde van het eiland mag een meer verstedelijkt karakter hebben;
- de ecologische kwaliteit van de oostoever van het Amsteleiland dient beschermd te blijven. In dit gebied kunnen in ieder geval geen aanmeerplaatsen worden aangelegd.

Voor het thema "**bebouwing**" heeft dit geleid tot de volgende uitgangspunten:

- de westzijde van het eiland richt zich op de Amstel. Een goed zichtbare bebouwingsstructuur met een herkenbaar gezicht. Refererend aan de oude industriële functie die het eiland lange tijd had;
- op het eiland zelf zal een echt eiland karakter ontstaan, zoals dat op een omsloten erf ook aanwezig kan zijn;
- de oostzijde van het eiland krijgt een karakter dat moet aansluiten bij de polder "de Ronde Hoep". hier zijn veel bomen en rietvelden aanwezig, waarin losstaande woonbebouwing met een ruime tuin een plek kan vinden.

Voor het thema "**bereikbaarheid en parkeren**" heeft dit geleid tot de volgende uitgangspunten:

- de bebouwing op het Amsteleiland mag maximaal een verkeersdruk veroorzaken op de Ronde Hoep West van 200 autobewegingen van personenauto's per etmaal;
- alle voertuigen van bewoners en bezoekers, dienen op het eiland zelf geparkeerd te worden;
- Langs de polderdijkweg van de Ronde Hoep West is geen parkeergelegenheid beschikbaar. Omdat het eiland niet per openbaar vervoer bereikbaar is, is extra openbare parkeergelegenheid boven de standaardnorm voor bezoekers op het eiland derhalve gewenst.

Voor de thema's "**economie, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en milieutechnische aspecten**" zijn geen uitgangspunten vastgesteld. Naast de uitgangspunten vermeld de Nota van Uitgangspunten tevens aandachtspunten. Voor de inhoud daarvan wordt verwezen naar de Nota van Uitgangspunten.

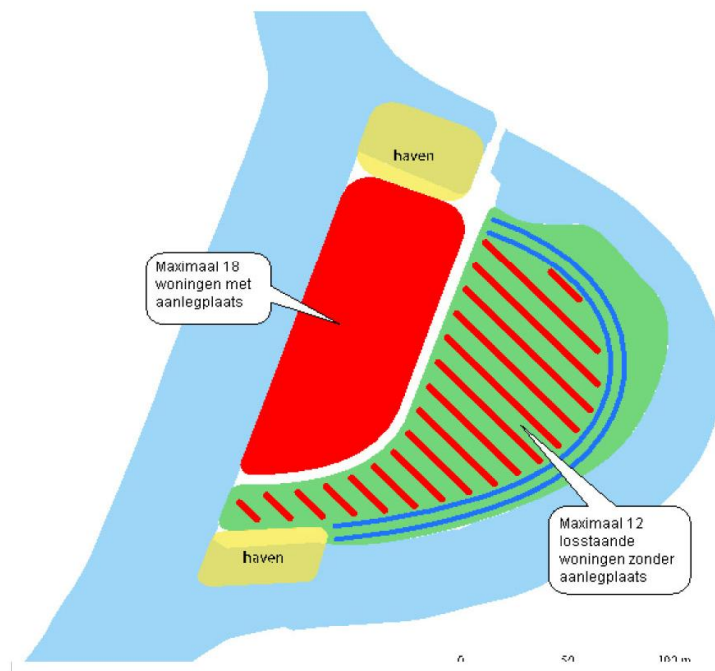
In de Nota van Uitgangspunten is een schets opgenomen van de toekomstige bebouwingsstructuur met duiding van de bijbehorende karakteristiek (zie afbeelding 5).



15 N.v.U. Amsteleiland

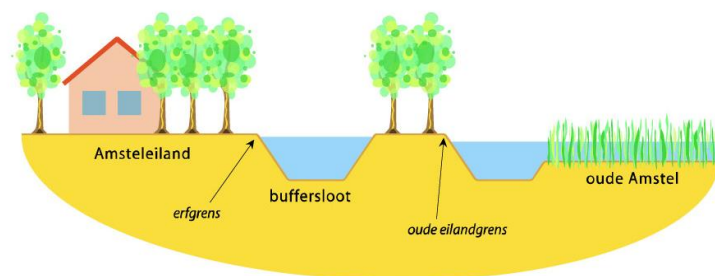
Aandachtspunten

Hoe de bebouwing uitgewerkt kan worden staat in deze schets verwoord:



Daarbij staat de donkerrode westelijke vorm voor "Stevig en stoer, grotere volumes, vormgeving met kades en boten."
De rood-groen gearceerde middenstrook staat voor "Groen en knus, landelijke bouwwijze met tuinen en heggen"
De groene oostelijke zijde staat voor "natuurlijk en vrij, zonder bebouwing en menselijke toegang."

De oostoever heeft de volgende dwarsdoorsnede:



Afbeelding 5: Randvoorwaarden Nota van Uitgangspunten, Gemeente Amstelveen

Hoewel dit niet als expliciete randvoorwaarde is vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten is van belang aanvullend te vermelden dat de gemeente als voorwaarde voor medewerking heeft geëist dat waarborgen worden gesteld voor de huidige bewoners van het eiland. De initiatiefnemers zijn in overleg met de huidige bewoners om hierover tot overeenstemming te komen.

2.3.3 Woonvisie Amstelveen - Wonen in een vitale stad

In de Woonvisie worden uitspraken gedaan over de woningvoorraad, de verschillende doelgroepen en de gewenste ontwikkelingen voor verschillende wijken. In de periode tot 2015 wordt een gematigde groei en een pluriforme bevolkingssamenstelling nagestreefd. Eén van de uitgangspunten hierbij is dat er ook voor kwaliteitsvragers gebouwd moet worden. Met de Woonvisie heeft de gemeente Amstelveen een kader om ontwikkelingen op het gebied van wonen te kunnen sturen en om prioriteiten te kunnen stellen. De Woonvisie is een uitwerking van de Toekomstvisie voor Amstelveen: Amstelveen 2020+; Samen leven in de vitale stad, die aangeeft wat de gemeente voor ogen heeft bij de toekomst van Amstelveen. De Woonvisie is in februari 2005 door de Raad vastgesteld en geeft richting aan de invulling van het woningbouwprogramma.

De kernpunten voor "de vitale stad" luiden volgens de Toekomstvisie:

- Amstelveen profileert en ontwikkelt zich als een aantrekkelijke stad in een groene omgeving;
- op het gebied van bevolking streeft Amstelveen naar een pluriforme samenstelling, waarin ruimte is voor alle bevolkingsgroepen en met een hoogwaardig voorzieningenaanbod op het gebied van welzijn en recreatie;
- de woningvoorraad moet worden versterkt door middel van herstructurering van bestaand stedelijk gebied en het ontwikkelen van uitbreidingslocaties.

De te realiseren woonkwaliteit moet omhoog met een goede verhouding tussen goedkoop en duur. De woonmilieus moeten zodanig zijn dat alle typen huishoudens in de pluriforme bevolking een woon(-omgeving) naar wens kunnen vinden. Er is daarbij behoefte aan meer uitgesproken woonmilieus en meer variatie aan woningtypen. Een van de gestelde doelen daarvoor is het inspelen op wensen van kwaliteitsvragers, die toe zijn aan een volgende stap in de wooncarrière.

Amstelveen streeft naar een gematigde groei van het aantal inwoners. Om deze groei te kunnen waarmaken is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig met circa 4.000 woningen in de periode tot 2010. Deze groei is nodig om Amstelveen een vitale stad te laten blijven. Bij nieuwbouw wordt niet alleen gekozen voor uitbreiding maar worden ook alle binnen stedelijke locaties benut. De invulling van het woningprogramma moet aansluiten bij de omschreven ambities. Diversiteit is daarin het credo, niet alleen vanwege de verschillende doelgroepen, maar ook vanwege de wens gebieden te creëren met een eigen identiteit. Daarin worden structuur, architectuur, omgeving en voorzieningen betrokken. Voorliggende plannen sluiten aan bij het beleid van de gemeente om meer keuze te kunnen bieden aan kwaliteitsvragers.

2.3.4 Evaluatie Woonvisie 2004: Wonen in een Vitale Stad

Begin 2010 is de Woonvisie geëvalueerd en geactualiseerd. De resultaten zijn opgenomen in de nota "Evaluatie Woonvisie 2004: Wonen in een Vitale Stad". Het nieuwe en/of geactualiseerde beleid zal naar verwachting eind 2010 worden vastgesteld. Uit de evaluatie komt naar voren dat het subdoel 'opvoeren van de nieuwbouwproductie' tot 2015 wordt behaald. In die periode worden meer woningen opgeleverd dan in de Woonvisie was voorzien. Wat betreft de sociale huursector wordt tot 2015 minder gebouwd in vergelijking met het programma opgenomen in de Woonvisie. Dit wordt gecompenseerd in de jaren vanaf 2015. Er worden meer dure huurwoningen en meer koopwoningen opgeleverd ten opzichte van het programma in de Woonvisie. Er zijn zo'n 1.800 appartementen meer opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente in vergelijking met het programma zoals opgenomen in de Woonvisie. Aanbevolen wordt verder het aantal opleveringen per jaar de komende jaren in de gaten te houden en indien nodig te sturen op enige balans hierin in het woningbouwprogramma.

Voor het Amsteleiland is voorts relevant dat de gemeente in haar nieuwbouwprogramma voldoende rekening houdt met de bouw van dure huur- en dure koopwoningen, waarmee wordt ingespeeld op de wensen van kwaliteitsvragers. In de Woonvisie is opgenomen dat er in de periode tot 2015 550 dure koopwoningen moeten worden gebouwd. In de woningbouwmonitor zijn voor die periode 773 dure koopwoningen opgenomen, en vanaf 2015 komen daar nog eens 295 bij. Dat maakt dat in totaal 1.068 dure koopwoningen worden gerealiseerd, bijna twee maal zoveel als in de Woonvisie is opgenomen.

Hiermee kan worden geconstateerd dat de gemeente in haar nieuwbouwprogramma rekening houdt met kwaliteitsvragers in de koopsector, aldus het Evaluatierapport.

2.3.5 Welstandsnota

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid is in de eerste plaats vastgelegd in de toekomstvisie "Amstelveen 2020+" en in de bestemmingsplannen voor te onderscheiden gebieden. In de Welstandsnota zijn de criteria geformuleerd waar bouwplannen aan zullen worden getoetst. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven en versterken van een algemeen gewaardeerde woon-, werk- en leefomgeving, met een open oog voor veranderde omstandigheden en het onderkennen van nieuwe ontwikkelingen. Buiten de Welstandsnota om mogen geen andere welstandscriteria worden gehanteerd. De Welstandsnota is door de gemeente vastgesteld op 23 april 2004.

De gemeente Amstelveen heeft gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. Per gebied wordt duidelijk gemaakt welke waarden in het geding zijn en welke ontwikkelingsrichting van toepassing is (conservering, consolidering, versterking/vernieuwing, transformatie of reconstructie e.d.). Ook de in een gebied voorkomende cultuurhistorische waarden zijn in de gebiedsbeschrijvingen verwerkt, die deel uitmaken van de Monumentennota. Aanvullingen en wijzigingen van de Welstandsnota moeten eveneens door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Het Amsteleiland valt onder het gebied G2b (Wester Amstelland – Zuid). Dit gebied betreft het 'open' poldergebied en bovenland ten oosten van de kom van Amstelveen tussen de stadsrand en de Amstel, in het noorden begrensd door de Kruitmolen en in het zuiden door de Nesserlaan. Qua ruimtelijke en functionele structuur is onderscheid te maken in twee gedeelten:

- a. het restant-poldergebied "Bovenkerkerpolder" tot aan de ringdijk en -sloot;
- b. het bovenland-gebied tussen ringsloot en Amstel, inclusief het Amsteleiland.

Het bovenland is in feiten een restant van het oude veenweidegebied, dat weliswaar onder het niveau van de Amstel ligt, maar tevens ruim boven het niveau van de Bovenkerkerpolder. De ontsluiting van het gebied vindt uitsluitend plaats vanaf de Amsteldijk. De stedenbouwkundige structuur kenmerkt zich door open weidegronden met een eenduidig patroon van kavelsloten, alsmede gespreide bebouwing aan en gericht op de Amsteldijk.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven en kassencomplexen, afgewisseld met burgerwoningen, zowel in de – al dan niet verbouwde – voormalige landarbeidershuisjes, als in de nieuwbouw. De waterstructuur van het gebied wordt gevormd door de eerder genoemde ringsloot, en de daarop in dwarsrichting aansluitende kavelsloten. De groenstructuur bestaat uit vlakke, open weidegronden en opgaand groen bij de woningen en agrarische complexen.

Ten aanzien van het Amsteleiland wordt expliciet vermeld dat deze een bijzondere positie inneemt. De scheepswerf c.a. op het Amsteleiland is slechts ontsloten via Ouderkerk aan de Amstel en behoort fysiek en planologisch feitelijk tot het gebied van de Ronde Hoep. Het gebied ontleent zijn waarde aan de op de Amstel gerichte pluriforme bebouwing, afgewisseld met de open ruimten en doorzichten naar het weidegebied en het polderlandschap, alsmede aan de nog aanwezige karakteristieke agrarische bedrijven. Het welstandsbeleid is gericht op behoud en versterking van het aanwezige landschap, behoud van de nog aanwezige karakteristieken in de stedenbouwkundige lintstructuur in het algemeen en behoud van de kenmerkende agrarische complexen daarin in het bijzonder.

De bebouwing in het bovenlandse gebied is overwegend op de Amstel gericht en kent een grote variatie aan bouwvormen. Ten aanzien van individuele nieuwbouw-burgerwoningen wordt opgemerkt dat deze worden gekenmerkt door een individueel sterk verschillende verschijningsvorm, zowel van een gemiddelde als zeer grote omvang, maar minder pompeus dan in het gebied van Wester-Amstel - Noord. Over het algemeen zijn de typologie, omvang, detaillering, plaats op de kavel en erfinrichting geheel afwijkend van de oorspronkelijke landelijke karakteristiek. Opvallend zijn daarbij de 'opgetilde' typen (woonniveau op dijkniveau of iets daarboven) met een bruggetje of dam naar de dijkweg.

Voor dit kwetsbare gebied met de landschappelijk waardevolle elementen wordt een bijzonder welstandsregime noodzakelijk geacht. Behalve de algemene welstandscriteria, zijn onder meer de volgende gebiedsgerichte welstandscriteria van toepassing:

- burgerwoningen en woningen of woongedeelten bij boerderijen presenteren zich aan de ontsluitingszijde, respectievelijk naar de dijk;
- gestreefd dient te worden naar een logische samenhang tussen (het karakter van) de gebouwen en de inrichting van het bijbehorende terrein en/of de directe omgeving;
- in principe is de bebouwing in de polder sober vormgegeven; in het bovenlandse gebied kan sprake zijn van een uitbundiger verschijningsvorm;
- bergingen en bedrijfsgebouwen zijn qua ordening en representativiteit ondergeschikt aan de woongebouwen en worden in principe achter de voorgevelrooilijn van de woning, respectievelijk het woongedeelte gesitueerd;
- zowel woningen als bedrijfsgebouwen zijn voorzien van een kap;
- burgerwoningen kenmerken zich door een grote variatie in bouwstijl;
- het materiaal en kleurgebruik bij de burgerwoningen kan zeer divers zijn, maar dient afgestemd te worden op de landelijke karakteristiek van de omgeving;
- als ongewenst materiaalgebruik worden in ieder geval aangemerkt: kunststoffen gevelbekleding, kozijnen en dakbedekking, grote vlakken volkernplaten, spiegelende glasvlakken en dakbedekking met asfalt-shingles.

2.4 Hoogheemraadschap Gooi, Amstel en Vecht

2.4.1 Waterbeheersplan AGV 2010-2015

Op 17 juni 2010 heeft het Algemeen Bestuur het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 goedgekeurd. Het is het eerste waterbeheerplan van AGV in de nieuwe 6-jarige waterplancyclus van rijk, provincie en waterschap. Het waterbeheerplan heeft als titel meegekregen: Werken aan water, in en met de omgeving.

Veiligheid

De taken van AGV richten zich primair op het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen. Die bescherming heeft AGV opgebouwd in drie lagen: preventie in de zin van robuuste waterkeringen, sturing op ruimtelijke inrichting door beheersing van overstromingsrisico's en rampenbeheersing.

Kwantiteit

Daarnaast richt AGV zich op het garanderen van voldoende water in het beheer gebied. Op de eerste plaats betekent dit dat de waterpeilen zodanig zijn ingesteld dat de gebruiksfunctie van de deelgebieden wordt bediend. Deze zorg strekt zich ook uit tot het grondwater. Daarbij dienen de watersystemen een zodanige robuustheid te hebben dat zij in staat zijn zelfstandig extreme droogte of veel neerslag op te vangen zonder dat afwenteling plaatsvindt in tijd, ruimte of milieucompartiment.

Doelen en maatregelen voor peilbeheer zijn vastgelegd in de Nota Peilbeheer. Komende jaren richt het waterschap zich op een inhaalslag de peilbesluiten te actualiseren binnen de Watergebiedsplannen.

Wat betreft de waterberging is uitgangspunt dat water in het gebied waar mogelijk wordt vastgehouden. Waar dit niet mogelijk is wordt water geborgen en pas in de laatste plaats vindt afvoer plaats naar buiten het gebied. Voor bestemmingsplannen betekent dit dat ruimtelijke plannen voldoende gebieden voor waterberging zijn aangewezen om aan de wateropgave te voldoen.

Grondwater

Ingevolge de Waterwet dient grondwater een integraal onderdeel te vormen van het watersysteem. Waterschappen zijn als beheerder aangewezen voor het regionale watersysteem; de provincies blijven verantwoordelijk voor het strategische (grond)waterbeleid.

Waterkwaliteit

De zorg van het waterschap richt zich op schoon water van een goede ecologische en chemische waterkwaliteit en in combinatie daarmee het goed functioneren van de afvalwaterketen.

Recreatief medegebruik

Ook het in stand houden van vaarwegen ten behoeve van de scheepvaart en het verbeteren van de veiligheid van het scheepvaartverkeer behoort tot de taken van de Provincie Noord-Holland.

De uitwerking van deze doelen in concrete maatregelen is vastgelegd in de Keur AGV en in de Beleidsnota Vaarwater op Orde.

2.4.2 Nota Vaarwater op orde, beleidsnota Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), maart 2006

De nota Vaarwater op orde is een aanvulling op de Beleidsnota Inrichting, Gebruik en Onderhoud en geeft regels voor gebruik en inrichting van water en oevers van vaarwegen. In de nota zijn de voorwaarden gegeven waaronder het is toegestaan langs bepaalde oeverzones af te meren (ligplaats te nemen) en afmeervoorzieningen, zoals steigers, aan te leggen. Daarnaast zijn regels gegeven voor 'ontheffingen' in oeverzones waar afmeren en het aanbrengen van voorzieningen normaal gesproken verboden is.

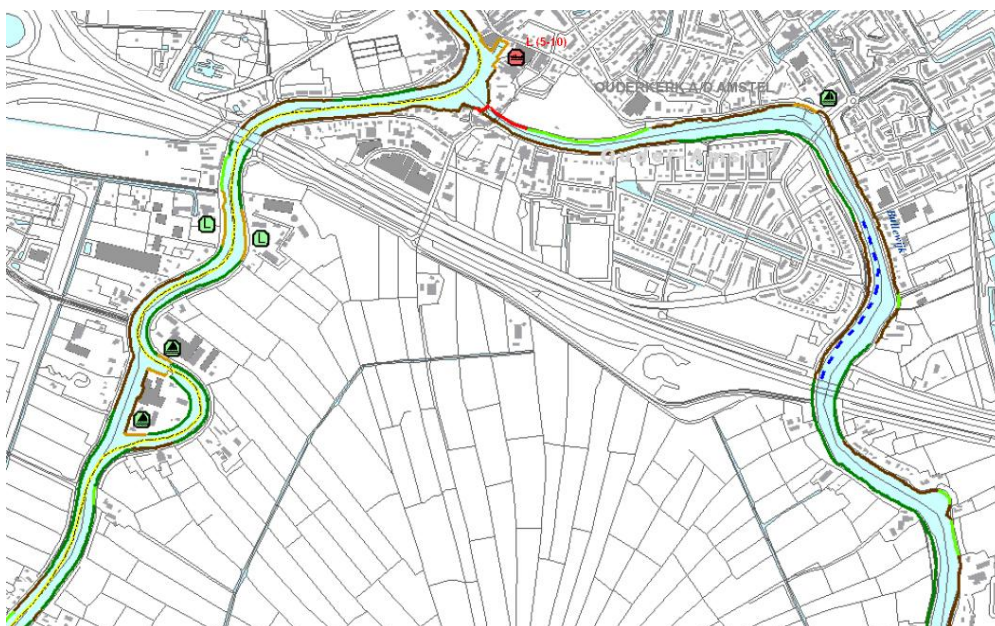
De nota sluit aan op de algemene bepalingen uit de Keur van AGV en geeft bovendien aanvullende regels voor vaarwegbeheer. Daarnaast kan een gemeente in overleg met AGV ruimere of afwijkende afmetingen voor steigers of vaartuigen vaststellen, mits dit niet leidt tot onoverkomelijke nautische of waterstaatkundige bezwaren.

Doel van de Nota is het borgen van de duurzame gebruiksmogelijkheden van vaarwegen en een daarbij passende inrichting op basis van een zorgvuldige belangenafweging. Met als randvoorwaarden het zoveel mogelijk:

- bevaarbaar houden van vaarwegen;
- voorkomen van schade aan oevers, waterkeringen en de waterhuishouding inclusief de ecologische toestand;
- voorkomen van schade aan landschappelijke, cultuurhistorische, natuur- en overige belevingswaarden van water en oevers;
- garanderen van de toegankelijkheid voor algemeen en recreatief gebruik van de openbare delen van oevers en water(gangen).

De regels voor het permanent afmeren van recreatievaartuigen en het aanbrengen van steigers verschillen per type oever. Op de "Oeverzoneringskaarten Vaarwegen" (zie afbeelding 6) zijn de oevers aan de westzijde van het Amsteleiland zijn aangeduid als bruine zone. Bruine zones zijn oeverzones in stedelijk gebied en langs oeverpercelen met woonbebouwing of woonschepen. Per perceel is maximaal één voorziening en maximaal één schip toegestaan. De "koppen" van het eiland zijn beide aangeduid als "oranje zone". Dit zijn openbare aanlegplaatsen (afmeervoorzieningen) en jachthavens. Waar afmeren is toegestaan voor een periode van 1 of 3 x 24 uur en die in beginsel niet kunnen worden gebruikt voor het permanent afmeren van eigen schepen.

Aan de oostzijde van het Amsteleiland zijn de oevers aangegeven als "groene oeverzones" ofwel natuurlijke / natuurvriendelijk ingerichte of nog in te richten oevers. Groene oeverzones zijn oeverzones waaraan AGV een "natte" natuurfuncties heeft toegekend. Dit zijn zones met een (potentieel) hoge natuur- en doorgaans ook hoge landschappelijke waarde. Het gaat om rietkragen en/of met oever- en moerasplanten begroeide oevers met een oppervlak van meer dan 1m², inclusief natuurvriendelijk ingerichte of in te richten zones. Deze gebieden zijn van belang voor het bereiken van een goede ecologische toestand van wateren.



Afbeelding 6: Oeverzoneringskaart Vaarwegen, bron: AGV

Langs de "groene oeverzones" worden in beginsel geen ontheffingen verleend voor het nemen van ligplaats en voor het aanbrengen van afmeervoorzieningen voor particulier gebruik (artikel 14 lid 5-1 van de Keur). Bij vervanging van een bestaande steiger (aanwezig vóór 1 januari 2002) wordt alleen ontheffing verleend voor de aanleg van een 'open' steiger (type C). In deze zones geldt een keurverbod voor het aanbrengen van werken. In bijzondere situaties gelden extra regels voor ontheffingverlening voor particulieren. In het overleg op 28 mei 2010 is besproken met AGV dat voor het Amsteleiland onderzocht kan worden of langs de oostzijde van het Amsteleiland natuurvriendelijke (drijvende) steigers kunnen worden toegepast om zo in te kunnen spelen op de specifieke omstandigheden rond het Amsteleiland.

Algemeen gesteld moet in veel gevallen voor het aanbrengen van werken in wateren en langs de oever één of meer vergunningen en/of ontheffingen worden aangevraagd bij zowel de provincie, de gemeente en de vaarweg- en waterbeheerder. Onder werken worden alle door menselijk toedoen ontstane of gemaakte objecten, constructies of inrichtingen verstaan, inclusief palen, hekken, bouwwerken en restanten daarvan, die verbonden zijn met, of verankerd zijn in de ondergrond. Voor vaarwegen gaat het daarbij onder meer om: bruggen, sluizen, steigers, meerpalen en oeverbeschoeiingen. Bij de aanleg van werken mag geen blijvende schade worden toegebracht aan ter plekke aanwezige rietkragen of andere met oever- en moerasplanten begroeide oeverzones.

Wanneer aan de in de Keur gestelde voorwaarden wordt voldaan, hoeft geen watervergunning (keuronthefing) te worden aangevraagd. In het werk mogen geen materialen worden gebruikt die water- en/of bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Bouwstoffen dienen te voldoen aan het Bouwstoffenbesluit.

De doorstroming, de waterbeheersing of het onderhoud mag niet gehinderd of geblokkeerd raken door drijvende en (half) gezonken voorwerpen, werken in het water of het nemen van ligplaats. Ook de ecologische toestand ofwel de trekmogelijkheden en leefruimte voor planten en dieren van het water zal in veel van deze gevallen worden aangetast. In dat kader zijn ook beperkingen gesteld aan de afmetingen van steigers en drijvende voorwerpen. Door deze beperkingen wordt in ieder geval de beschaduwning van het water en de beperking van leef- en trekmogelijkheden van planten en dieren langs de oevers en in het water enigszins beperkt.

In verband met onderhoudswerkzaamheden zijn regels gegeven over de maatvoering van werken:

- maximale breedte 1,2m;
- maximale lengte 6m;
- maximaal 2 palen in het water, maar bij voorkeur drijvend;
- niet meer dan 2 meter uit de waterkant met een minimale onderlinge afstand van 4m;
- tot een maximaal oppervlak van 7,2m² per oeverperceel.

Daar waar sprake is van meerdere woningen op één perceel (appartementengebouw) is het in principe mogelijk grotere afmetingen en afwijkende vormen toe te staan.

De steigertypen uit bijlage A, B en C van de keur voldoen aan de criteria van Keur-artikel 14. Dat betekent dat voor het aanbrengen van deze steigertypen geen watervergunning (onthefing) noodzakelijk is, voor zover geen sprake is van het overtreden van andere verboden uit de Keur (zie Bijlage 2).

2.4.3 Wet gemeentelijke watertaken

Per 1 januari 2008 is de Wet gemeentelijke watertaken ingevoerd. Door deze wetgeving hebben de gemeenten een aantal nieuwe zorgplichten: afvloeiend hemelwater, grondwaterstand en een verbrede zorgplicht inzamelen afvalwater buitengebied. Naast gemeenten worden in de nieuwe wet echter ook de perceelseigenaren (indirect) verantwoordelijk gesteld. Zij hebben namelijk een verplichting voor het eigen terrein en dienen bouwkundige maatregelen zelf te nemen.

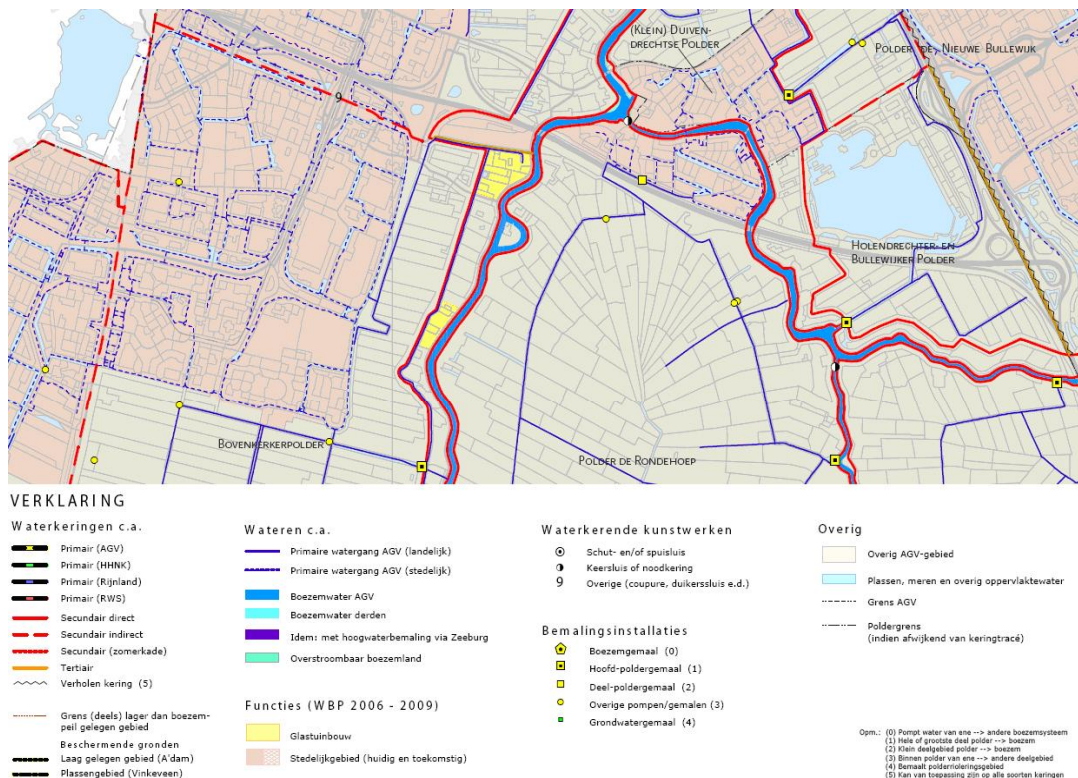
De gemeente is trekker van het proces en loket voor de burger. In de aanpak en uitvoering van problemen zal echter vaak het waterschap in beeld komen en soms de provincie, bijvoorbeeld bij vermindering van grondwateronttrekking. Als financieringsinstrument wordt het gemeentelijke rioolrecht verbreed tot een lokale bestemmingsheffing. Het beleid en de invulling van de zorgplicht komt in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

2.4.4 Samenvatting Watertoets, Waternet, september 2008

Voor het opstellen van de Waterparagraaf is gebruik gemaakt van de "Samenvatting Watertoets" zoals die door Waternet is opgesteld.

2.4.4.1 Watergangen

Het plangebied wordt beheerst door de rivier de Amstel en ligt in het boezemgebied. Buiten een bestaande insteekhaven kent het plangebied geen eigen watergangen. Zie afbeelding 7.



Afbeelding 7: Keurkaart, bron: AGV

2.4.4.2 Dempingen en nieuw aan te leggen watergangen

Het dempen van wateren is slechts toegestaan als in hetzelfde peilgebied 100% wordt gecompenseerd. Het laten ontstaan van doodlopende watergangen is niet toegestaan. Het is bij dempingen van belang dat geen waterbergingstekort ontstaat; daarom dient de waterberging te worden gerealiseerd voordat de demping plaatsvindt.

Het doorstroomprofiel van watergangen dient afgestemd te worden op de functie die zij dienen met voldoende waterbeweging met het oog op de waterkwaliteit. Primaire watergangen dienen daarom een minimale breedte te hebben van 5m en een minimale aanlegdiepte van 1,25m. Secundaire en tertiaire watergangen moeten een minimale breedte hebben op de waterlijn van 2m en een minimale onderhoudsdiepte van 0,7m. Het onderwatertalud van de watergang dient ten minste 1:3 te zijn.

Op het Amstelveiland zullen in beginsel geen dempingen plaatsvinden. Wel zal een nieuwe watergang worden aangelegd in de vorm van de insteekhaven / nieuwe arm aan de oostzijde van het eiland. Deze zal voldoen aan de eisen ten aanzien van nieuw aan te leggen watergangen. Bij de bouw van boothuizen dient rekening te worden gehouden met het feit dat een oppervlakte van meer dan 1m² aan palen tevens als demping wordt gezien waarvoor een compensatieverplichting geldt.

2.4.4.3 Onderhoud

In principe vindt onderhoud plaats vanaf de kant. Daartoe dient een onderhoudsstrook van ten minste 5m te worden vrijgehouden van bebouwing en obstakels. Indien onderhoud vanaf de kant niet mogelijk is, vindt onderhoud plaats vanaf het water. De watergang dient daartoe een minimale breedte te hebben van 5 meter. Kunstwerken in de watergang dienen doorvaarbaar te zijn met een hoogte van 1,25m ten opzichte van de waterlijn. De onderhoudsplicht van primaire watergangen ligt bij Waternet, secundaire en tertiaire watergangen dienen door de betreffende perceeleigenaar onderhouden te worden.

Gelet op de geïsoleerde ligging van het Amsteleiland, is het aannemelijk dat onderhoud vanaf het water zal plaatsvinden. Bij de aanleg en herinrichting van het eiland is rekening gehouden met de gestelde eisen.

2.4.4.4 Kunstwerken (duikers/bruggen) en steigers

Duikers dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd als duikerbrug en zijn afgestemd om een goede waterbeweging te kunnen garanderen. Duikers in primaire watergangen dienen daartoe een Ø 800mm. Permanente duikers mogen niet langer zijn dan 30m met minimaal ¼ lucht ten opzichte van het streefpeil. Duikerbruggen moeten een minimale breedte hebben van 3m en een hoogte van 1,25m. Steigers moeten voldoen aan de afmetingen van 1,2m uit de oever en 6m langs de waterlijn.

Op het Amsteleiland zullen verschillende kunstwerken en steigers worden gebouwd. Deze zullen voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden en bepalingen. Voor zover de bepalingen ruimtelijk relevant zijn (zoals bijvoorbeeld afmetingen) zijn deze overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

2.4.4.5 Waterkeringen

Er zijn verschillende categorieën waterkeringen: primair, secundair en tertiair. Waterkeringen zijn tevens voorzien van een beschermingszone: de waterkeringszones conform het keurprofiel met daarin het minimaal benodigde profiel om de vereiste kerende werking te kunnen garanderen en de vrije ruimte die nodig is om de waterkering in de toekomst te kunnen ophogen en te versterken.

Op het Amsteleiland zijn geen waterkerende voorzieningen aanwezig. Het Amsteleiland is zogenoemd "buitendijks" gebied. Het Amsteleiland brengt in beginsel geen ingrepen mee in de waterkeringen. Bij het vervangen van de toegangsbrug tot het eiland zal een afwijking van een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

2.4.4.6 Grondwater

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen verslechtering van de oorspronkelijke grondwaterstand en – stroming veroorzaken. Versnelde afvoer van grondwater naar oppervlakte is in principe niet toegestaan evenals het toepassen van kunstmatige ontwateringsmiddelen. Het grondwaterpeil is bepalend voor de landgebruiksfunctie.

Grondwateroverlast dient voorkomen te worden door kruipruimteloos te bouwen en het terrein op te hogen, het verbeteren van de doorlaatbaarheid van de bodem en het ontwateren door middel van nieuwe waterlopen. Met een grondwaterstandberekening dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de grondwaternorm en dat omliggend stedelijk gebied geen nadelige invloed ondervindt in de grondwaterstand.

Kelder en parkeergarages dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van het grondwater naar het oppervlakte water niet belemmeren. Middels grondwaterberekeningen dient het effect van de ondergrondse constructie op het grondwater te worden bepaald. Vanwege de ligging in de Amstel kent het Amsteleiland een relatief hoge grondwaterspiegel. De ontwikkelingen zullen vooraf worden gegaan door een sterke ontgraving van het eiland (plaatselijk tot 6 meter diep) waarna het eiland zal worden opgehoogd. Het bestemmingsplan laat de bouw van kelders en parkeergarages etc. toe tot een diepte van 6 meter. Teneinde inzicht te krijgen in de grondwatersituatie heeft Waternet geadviseerd voorafgaand aan de bodemsaneringsactiviteiten onderzoek te (laten) doen naar de grondwatersituatie zodat hier bij de herinrichting van het eiland rekening mee kan worden gehouden.

2.4.4.7 Waterkwaliteit

Voorkomen van verontreiniging is prioriteit bij het streven naar een goede waterkwaliteit volgens de principes van: voorkomen – scheiden – zuiveren.

Voor het verwezenlijke van dit plan zal er grondwatersanering worden toegepast. De uitvoering van de sanering zal in nauw overleg met Waternet worden uitgevoerd en vooraf worden afgestemd.

Schoon hemelwater (afkomstig van dakoppervlakken) wordt bij voorkeur geïnfiltreerd in de bodem of hergebruikt, indien dat niet mogelijk is dient het hemelwater vertraagd (via vegetatiedaken of wadi's) en zichtbaar te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Water van buurtontsluitingswegen mag voorgezuiverd via een randvoorziening (iba, helofytenfilter, wadi, infiltratieput) op het oppervlaktewater worden geloosd. Verontreinigd hemelwater (parkeerplaatsen), wordt afgevoerd via een (verbeterd) gescheiden stelsel naar de rwzi. Rondom effluent-leidingen moet een buffer van 2,5m worden vrijgehouden ter voorkoming van schade aan infrastructuur tijdens calamiteiten.

Om verontreiniging van afstromend hemelwater tegen te gaan mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen gedurende de bouwfase, de definitieve fase en bij de inrichting van de openbare ruimte (geen: lood, zink, bitumeuze materialen en geïmpregneerd hout). Voor lozingen op oppervlaktewater dient een watervergunning te worden aangevraagd in het kader van de Wvo (Wet verontreiniging oppervlaktewateren). Ter verbetering van de ecologische kwaliteit van het watersysteem dient ten minste 25% van de oevers als natuurvriendelijke oever te worden ingericht.

Op het Amsteleiland zal het hemelwater en het verhard oppervlak van de daken worden afgekoppeld en vanwege de hoge grondwaterstand niet worden geïnfiltreerd, maar (vertraagd) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Daarvoor zal vergunning worden aangevraagd. Indien nodig zal het water worden voorgezuiverd. Voor de toe te passen bouwmaterialen zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen. De hele oostkant van het eiland wordt ingericht als natuurvriendelijke oever. Daarmee wordt voldaan aan de eis dat ten minste 25% van de oevers natuurvriendelijk wordt ingericht.

2.4.4.8 Verharding

Indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak dient 10% van dat die toename in oppervlak als waterberging gecompenseerd te worden in hetzelfde peilgebied. Deze waterberging dient gerealiseerd te zijn voordat de verharding in oppervlakte toeneemt. Soms zijn alternatieve vormen van waterberging noodzakelijk.

In het kader van de ontwikkelingen op het Amsteleiland is een vergelijkend overzicht gemaakt van de bestaande (verharde) oppervlakten en de nieuwe situatie.

Waterbalans:

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Bebouwd oppervlak	6362 m ²	4500 m ²
Verharding	5359 m ²	2669 m ²
Waterberging (watergangen)	ntb	613 m ²
Totale oppervlakte eiland	2,5 ha	2,5 ha

Concluderend kan worden gesteld dat de nieuwe situatie een forse vermindering van het verhard oppervlak meebrengt en bovendien bijdraagt aan het waterbergend vermogen in de vorm van een nieuwe watergang.

2.4.4.9 Drinkwater

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve gevolgen hebben voor transportleidingen, inlaatpunten en waterwingebieden.

De beoogde ontwikkelingen hebben geen gevolgen voor de drinkwaterwinning en/of het drinkwatertransport. Een afstemming over de bouwplannen met Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht over de voorgenomen plannen in het kader van de watertoets heeft op 9 maart 2009 en op 28 mei 2010 plaatsgevonden in een gesprek tussen Aveco De Bondt en Waternet en een gesprek van Adviesbureau Haver Droeze en AGV. De verslagen zijn als Bijlage 3 en Bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Doel van de gesprekken was inzicht te krijgen in de (technische) aspecten van de planontwikkeling in relatie tot de waterhuishouding in het gebied. Vanwege het feit dat ophoging met een leeflaag een mogelijke optie is om de bodemverontreiniging te saneren is door het waterschap aangegeven dat ophogen in een boezemgebied alleen mogelijk is indien het peil + 0,2 NAP of hoger is. Lager gelegen gronden zijn in beginsel overstromingsgebied in geval van calamiteiten (artikel 17 van de Keur). Daarbij is aangegeven dat het waterpeil van de Amstel fluctueert, maar gemiddeld is het peil – 0,4 NAP dat betekent dat het huidige maaiveld ten minste 60cm boven het wateroppervlak van de Amstel moet uitsteken.

Daarnaast geldt voor woongebieden een reguliere norm voor overstromingen van eens per 100 jaar. Bij de uitwerking van de plannen zal moeten worden gekeken op welke wijze aan deze normen voldaan kan worden. Daarnaast dient de bestaande natuurvriendelijke oever te worden gehandhaafd.

Ten aanzien van de mogelijkheden om het aantal aanmeerplaatsen uit te breiden is aangegeven dat ter plaatse van de huidige verharde kade extra plaatsen zouden kunnen worden gerealiseerd. Voor steigers die groter zijn dan 6m*1,2m of voor steigers in vaarwegen dient vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het feit dat, indien damwanden moeten worden geslagen in verband met werkzaamheden aan de oever of indien werkzaamheden worden uitgevoerd aan de brug ook hiervoor vergunning c.q. watervergunning (ontheffing) moet worden aangevraagd op basis keur.

Voorts is van belang dat bij wijziging van de bestemming of als de verharding met meer dan 10% toeneemt, moet worden aangetoond dat het plan voldoende waterbergend vermogen heeft. Aangezien het plangebied geheel in het boezemgebied ligt, verdient het daarom aanbeveling om de uitwerking van het DWA en HWA plan in overleg met het waterschap uit te werken, daarbij tevens rekening houdend met de eisen ten aanzien van waterberging.

2.5 Conclusie

Met de transformatie van het Amsteleiland van voormalige scheepswerf tot luxe woonmilieu doet zich een kans voor om zowel in ruimtelijk, landschappelijk als in milieuhygiënisch opzicht een kwaliteitsslag te maken. Een dergelijke transformatie van een voormalig industrieterrein past in het verstedelijkingsbeleid van zowel Rijk, Provincie als Gemeente dat is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik waarbij nieuwe verstedelijking bij voorkeur geconcentreerd tot stand dient te komen in of aansluitend op bestaand bebouwd gebied en in gebieden waar ruimte is voor transformatie, zoals op het Amsteleiland.

Het plan om hier een beperkt aantal woningen te realiseren (variërend tussen minimaal 8 en maximaal 30) in een ruime en groene setting sluit aan bij de (grote) behoefte aan kwalitatief hoogwaardige "groene stedelijke woonmilieus". De bouw van woningen op het voormalige scheepswerfterrein maakt het financieel mogelijk om de aanwezige bodemverontreiniging te saneren in combinatie met ruimtelijke kwaliteitswinst waarmee invulling wordt gegeven aan de wens om binnen het nationale landschap Groene Hart kernkwaliteiten, zoals landschappelijke diversiteit, (veen-) weidekarakter, openheid, rust en stilte te behouden, herstellen en ontwikkelen.

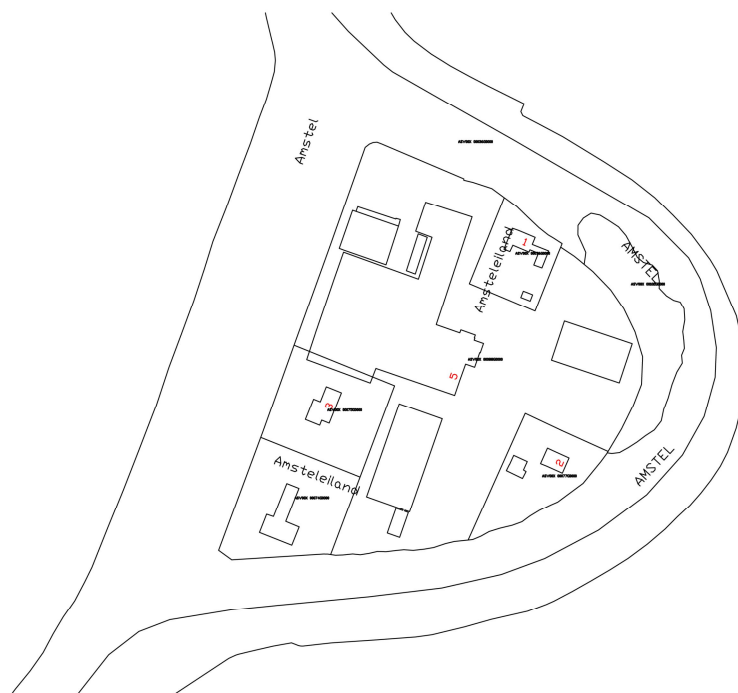
De door de gemeente opgestelde Nota van Uitgangspunten bevat een vertaling van het (ruimtelijk) beleid van verschillende schaalniveaus naar lokale schaal en vormt de basis en randvoorwaarden voor planvorming voor het Amsteleiland.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Kenmerken plangebied

Het Amsteleiland ligt in de rivier de Amstel even ten zuiden van Ouderkerk aan de Amstel. Het maakt deel uit van de gemeente Amstelveen en grenst aan de gemeente Ouder-Amstel. De enige verbinding met het vaste land loopt over het grondgebied van deze gemeente, via de Ronde Hoep West.

Kadastraal betreft het plangebied de Gemeente Amstelveen, sectie X en daarvan de perceelnummers 74, 75, 76, 77 en 88 (zie afbeelding 8). De totale oppervlakte van het eiland is circa 23.515 m².

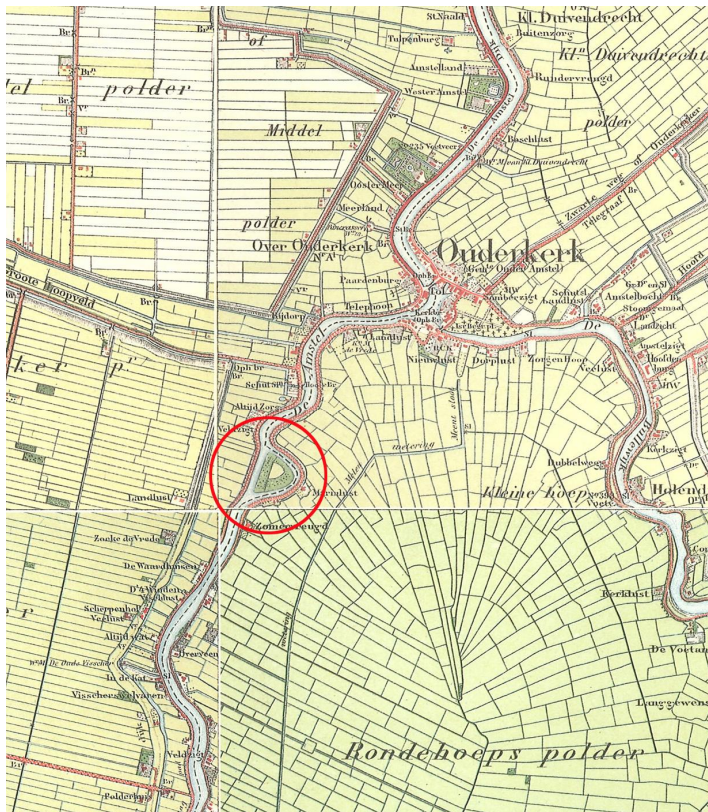


Afbeelding 8: kadastrale situatie, bron: kadastrale kaart

3.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

3.2.1 Geologie

Het landschap van de Amstel is in gevormd aan het eind van de Saalien-ijstijd. Na het smelten van de ijsmassa's, de stijging van de zeespiegel en de toename van de rivierafvoeren ontstonden er in Holland en Utrecht achter de strandvlaktes met duinen moerassen en zoetwatermeren waarin veenvorming plaatsvond (basisveen). Met de waterafvoer ontwikkelden zich veenriviertjes tussen de hoogveenkussens (o.m. polder De Ronde Hoep), waar vervolgens de zee in verschillende fasen inbreuk op deed en kleilagen in sterk verschillende dikten afzette. In het hierdoor ontstane klei-veen-inversielandschap zijn met ontginning en ontwatering voor de landbouw door verschillen in de zetting van klei en door inklinking en oxidatie van het veen de riviertjes met hun oeverwallen hoog in het landschap komen te liggen.



Afbeelding 9: Kaart 1900, plangebied rood omcirkelt, bron: historische kaart ca. 1850

De meanderende veenriviertjes vormden de basis van waaruit het veen is ontgonnen volgens de principes van de opstreckende slagenverkavelingen, typisch voor het veenweide gebied. De oeverwallen werden vestigingsplaatsen en de veen- en kleipolders werden bebouwd en beweide. Door een gering debiet meanderden de riviertjes sterk. Op veel plaatsen zijn de oude veenkoepels afgegraven voor turfwinning en ontstonden meren die later weer zijn drooggelegd, waardoor diepgelegen droogmakerijen ontstonden. De aangrenzende polder De Ronde Hoep, die wordt omsloten door de relatief hoogliggende veenriviertjes de Amstel en de Waver, levert met een maaiveld diepte van -4 meter een vergelijkbaar beeld op. Hier is echter alleen sprake van inklinking en oxidatie door de landbouwkundige ontwatering.

Het Amsteleiland dat al in de 18^e eeuw is ontstaan door een bochtafsnijding, vormt dus een restant van het oude venige bovenland overgaand in een kleiige stroomrug (zie afbeelding 9). In de ontstane dode arm ontwikkelt zich in het rustige watermilieu weer veengroei in de vorm van rietvegetaties. De laatste 50 jaar is het eiland vooral rond de bedrijfsgebouwen opgehoogd met puin- en sintels, vanwege de inklinking. Plaatselijk zijn deze materialen tot 4 meter diep aangetroffen.

3.2.2 Bodem

Een groot gedeelte van de gronden direct gelegen langs de Amstel ter hoogte van Amstelveen bestaan uit drechtvaaggronden (zie afbeelding 10). Amsteleiland maakte vroeger deel uit van het bovenland van de polders van Amstelveen. Het eiland is door kanalisatie nu een afgesneden stuk oeverwal van de Amstel. Door industrieel gebruik is de bodem sterk geroerd. Enkele profielen zijn te vinden in de als Bijlage 13 opgenomen boorprofielen.



Afbeelding 10: Bodemkaart, plangebied rood omcirkeld, bron: Topografische Dienst

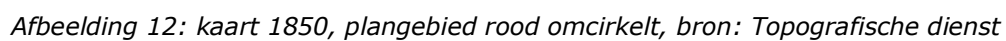
3.2.3 Waterhuishouding

De waterhuishouding wordt bepaald door de Amstel die het eiland volledig omsluit. Er vindt geen onderbemaling plaats. In het verleden is grond opgebracht om voldoende drooglegging te garanderen. Midden op het eiland is een pomp, die bij hoog water overtollig water afvoert.

3.2.4 Landschap

Binnen deze regio is het landschapsbeeld van het uitgestrekte veenweidegebied met de oorspronkelijke slagenverkaveling uit de 12^e eeuw, in beginsel nog gaaf aanwezig. Grote oppervlakten veenland zijn bewaard gebleven, denk aan de Amstelveense of Middelpolder, de Bovenkerkerpolder, de Ronde Hoep, de Aetsveldsche polder of de Keverdijsche polder. Deze veenpolders zijn karakteristiek voor Noord-Holland met lange smalle, vaak gerende percelen, relatief brede sloten en het karakteristieke reliëf dat is ontstaan door de ongelijke zetting van het veen. De Ronde Hoep is omgeven door kronkelige riviertjes: Bullewijk, Waver, Oude Waver en de Amstel.

Het veenlandschap wordt ontsloten door veenrivieren. De hoogveenkoepels of kussens zijn in de middeleeuwen ontgonnen vanuit de omringende rivieren. Aan de oevers van de rivieren werden de boerderijen gebouwd, waardoor het centrale gebied open en onbebouwd bleef (zie afbeeldingen 11 en 12). Kenmerkend is de grootschalige openheid van de polder tegenover de verdichting in de randen. De door inversie hooggelegen randen worden ruimtelijk versterkt door de daaraan gelegen lintbebouwing in de vorm van boerderijen met erfbeplantingen. Bij knooppunten van rivieren is de bebouwing soms verdicht tot dorpen zoals bij Ouderkerk aan de Amstel. Ook was vroeger beplanting langs de dijk aanwezig. Recent zijn rond de oude arm van de Amstel Wilgen, Populieren en Essen geplant.



Aan de westzijde van de Amstel ligt een relatief smalle strook bovenlanden. Daarachter ligt de veel lagere droogmakerij (Bovenkerkerpolder). Amstelveen is gebouwd in de droogmakerij. De bovenlanden waren vroeger meer beplant dan tegenwoordig het geval is en de rivier met erven en beplante dijken was ruimtelijk sterk beleefbaar.

Vanouds is de Amstel voor de stad een belangrijke mogelijkheid geweest om uit de drukte te ontsnappen en "buiten" te zijn. Dit heeft al in een vroege periode (16^e eeuw) geresulteerd in een groene woonrivier, vergelijkbaar met de Vecht. Haar karakter als "plezierrivier" en "buiten" is nog altijd aanwezig, maar de uiterlijke verschijningsvorm daarvan is veranderd. De huidige identiteit is een mengeling van beelden uit het verleden, eigentijdse kwaliteiten en vooral een continuïteit van water, land en groen.

De oude buitenplaatsen en lusthoven langs de rivier zijn in de 17^e en 18^e eeuw zijn ontstaan dankzij de goede bereikbaarheid over het water. Veel welgestelde Amsterdammers bouwden aan de oevers van Amstel en Vecht hun buitenplaatsen en landgoederen om 's zomers de stank van de stad te ontvluchten. Langs de Amstel zijn er nog drie van over: Oostermeer (1728), Westeramstel (hiervan resteert alleen nog de tuinaanleg met het Rococo inrijhek) en Amstelrust (1740).

Langs de Amstel steken de resterende parkbossen in de aangrenzende open weilanden als een groene scheg diep in het verstedelijkte stedelijk gebied, dat zich hier inmiddels heeft ontwikkeld. Het behoud van de geleedende werking van het veenstromenland tussen Amsterdam en het Gooi is van groot landschappelijk belang.

Het Amsteleiland maakt in feiten deel uit van de Bovenkerkerpolder, maar is letterlijk door de doorgraving van de Amstelbocht een eiland geworden en maakt sindsdien deel uit van het rivierenlandschap van Amstel. Dit onderscheidt zich als een snoer van boerderijen met erfbeplantingen, (restanten van) oude buitens met parkbossen en ook dorpen en bedrijven die zich langs het water hebben ontwikkeld. Dit kralensnoer ligt als een opmerkelijk langgerekte kronkelende eenheid in de wijde polders met de open slagenverkaveling, waar zelfs nauwelijks een boom te vinden was.

Sinds de bocht in de Amstel werd afgesneden, heeft het Amsteleiland diverse verschijningsvormen gehad. Aanvankelijk was het een open eiland met weilanden gelijk aan de bovenlanden langs de westzijde van de Amstel. Omstreeks 1900 was er een brede strook beplanting aan de buitenrand van het eiland. Op een foto die dateert uit het begin van de 20^e eeuw is het eiland opnieuw vrijwel onbeplant. Zichtbaar is de scheepswerf aan de westzijde en de weilanden met een bosje aan de oostzijde van het eiland. Door dat het eiland als gevolg van de afsnijding moeilijk bereikbaar was, nam de agrarische betekenis van het eiland steeds verder af. Door de afsnijding ontstond voorts een grote rechte oeverlengte in combinatie met voldoende diepgang in de vaargeul. De keuze om hier een scheepswerf te vestigen lag daarmee voor de hand.

De verschillen in karakter tussen de gegraven doorsteek - de doorgaande rivier - en de oude arm geven het eiland als het ware twee gezichten met elk een eigen uitstraling: dynamisch aan de Amstelzijde en landschappelijk aan de zijde van de oude arm. Vanuit de polders de Ronde Hoep en de Bovenkerkerpolder vormt het eiland één geheel met de rand van de Amstel. Voor de beleving vanaf het water en vanaf de dijk, zijn de hoekpunten van het eiland waar de rivier zich splitst en waar nu steigers met bootjes liggen, interessante en bedrijvige plekken. Ook de toegang met brug is zo'n punt. Gevoelsmatig is het karakter van het eiland niet publiek en wordt dit alleen betreden met een duidelijke reden (bewoner, booteigenaar of klant).

3.2.5 Occupatiegeschiedenis

Een groot gedeelte van de gronden direct gelegen langs de Amstel bestaan uit drechtvaaggronden. Het Amsteleiland maakte vroeger deel uit van het bovenland van de Bovenkerkerpolder. De grondslag bestaat uit onvergraven veen dat overwegend in gebruik is als grasland. De veengebieden kennen een vlakke ligging en een zeer open karakter. Hierbinnen vormen de lange bebouwingslinten belangrijke ruimtevormende elementen. De ontginningswijze van de veengebieden wordt veelal gekenmerkt door een lange ontginningsas langs een natuurlijk of gegraven water langs een weg. Loodrecht op de ontginningsas zijn evenwijdig sloten gegraven, waarmee een strookvormig slagenverkavelingspatroon is ontstaan.

Op de overslaggronden langs oevers van deze veenrivieren ligt de oorsprong van veel kernen. De bewoning en bebouwing is gesitueerd langs de ontginningsas, waardoor langgerekte streekdorpen zijn ontstaan. Veel huizen werden gebouwd van hout aangezien klei weinig voorhanden was en hout minder zwaar is en minder snel verzakte op de drassige bodem dan steen. Aan de oevers van deze rivieren liggen landgoederen en buitenplaatsen. Als vervoersader en vestigingsplaats vormen deze rivieren de ruggengraat in een veelal open landschap.

Thans wordt dit landschap veelvuldig doorsneden door grote infrastructurele werken: snelwegen (A1, A2, A9), spoorlijnen en het Amsterdam Rijnkanaal. Door de veelheid aan grote infrastructurele lijnen is het landschap binnen dit deelgebied sterk versneden en opgedeeld in van elkaar gescheiden fragmenten. Dit leidt tot een verlies aan historische, ruimtelijke en ecologische samenhang van in beginsel één en dezelfde morfologische eenheid.

3.3 Nieuwe situatie

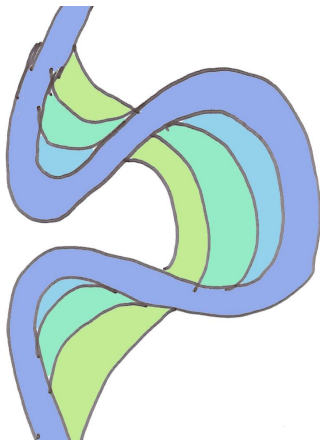
3.3.1 Groenstructuur

Belangrijke aandachtspunten bij herinrichting zijn de sanering van de bodem en het zorgdragen voor een groen karakter. De noodzakelijke bodemsanering heeft tot gevolg dat grote stukken van het eiland moeten worden afgegraven en / of worden opgehoogd met een leeflaag. In de nieuwe situatie zal een volledig nieuwe groenstructuur voor het eiland worden aangeplant om het lommerrijke karakter, dat past bij de rivier, duurzaam te kunnen garanderen.

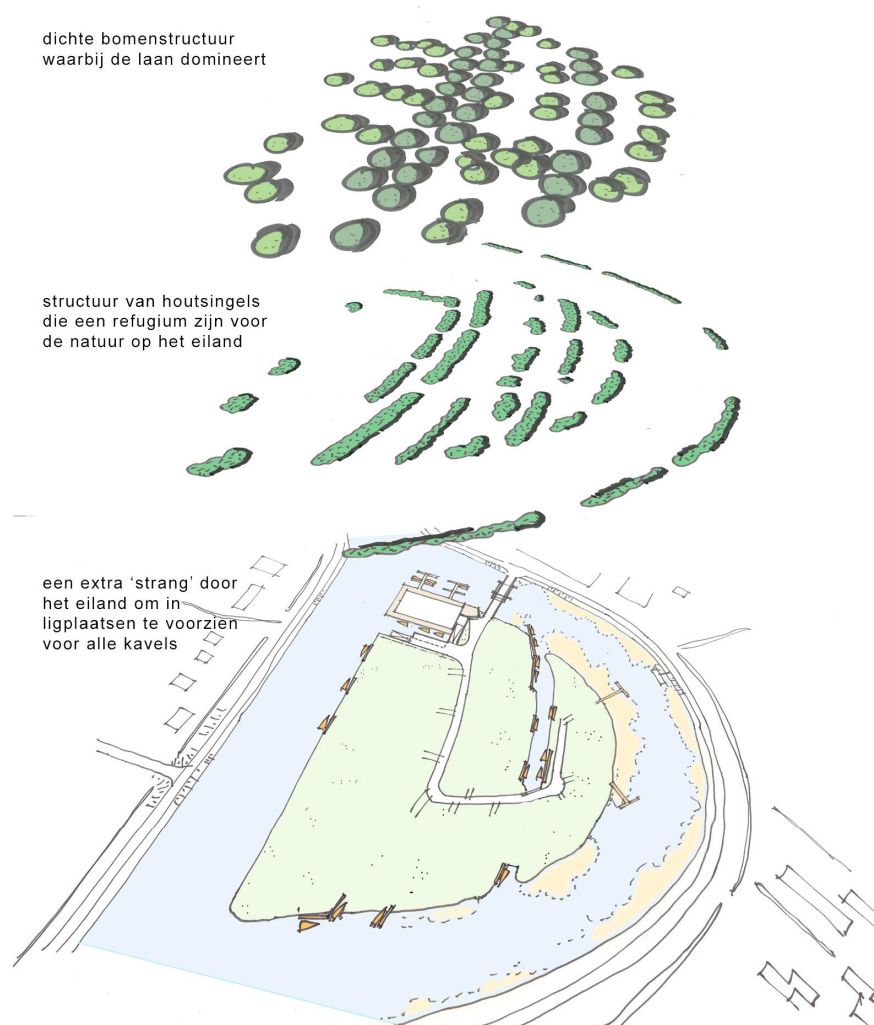
Basis voor een nieuwe groenstructuur is de geomorfologische opbouw van het eiland. Refererend aan de meanders van de rivier, levert dit een gebogen laan op die van zuid naar noord over het eiland loopt (zie afbeeldingen 13 en 14). De uiteinden van de laan richten zich op de rivier. Buiten de laan zijn bomen meer strooigewijs over het eiland verspreid. Veelal op de percelen en soms langs de weg. Het eiland zal worden beplant met duurzame boomsoorten.

Aan de oostzijde van het eiland volgt de verkaveling de gebogen lijn van de laan. Dit wordt ruimtelijk ondersteund door losse hagen op de erfgronden. Een nieuw te graven watergang - 'strang' - voegt zich in dit patroon. Langs de oostzijde van de laan en langs de oostoever van de nieuwe strang lopen brede houtwallen die ook ecologische betekenis hebben. Ook hier refereren de gebogen lijnen aan de meanderende rivier. Naar buiten toe krijgt het eiland aan de oostzijde een groen omzoomde rand met rietkragen die de landelijke sfeer op dit deel van het eiland verder onderstreept.

Als bescherming van de aangrenzende rietkragen in de oude rivierarm zal een (bebouwingsvrije) plas-draszone worden aangelegd met een breedte van 5-10 meter op de grens met de tuinen. De ecologische kwaliteit van de oostoever is hiermee duurzaam beschermd.



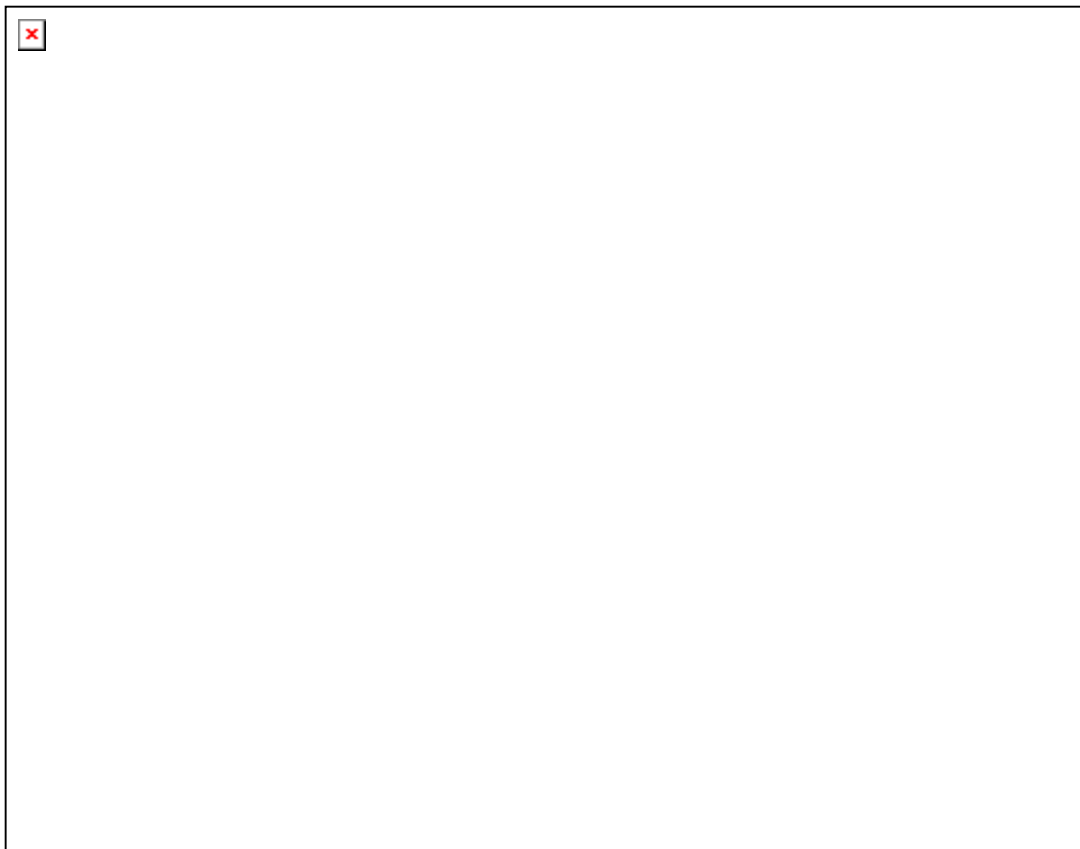
Afbeelding 13: meanderende rivier, bron: Adviesbureau Haver Droeze



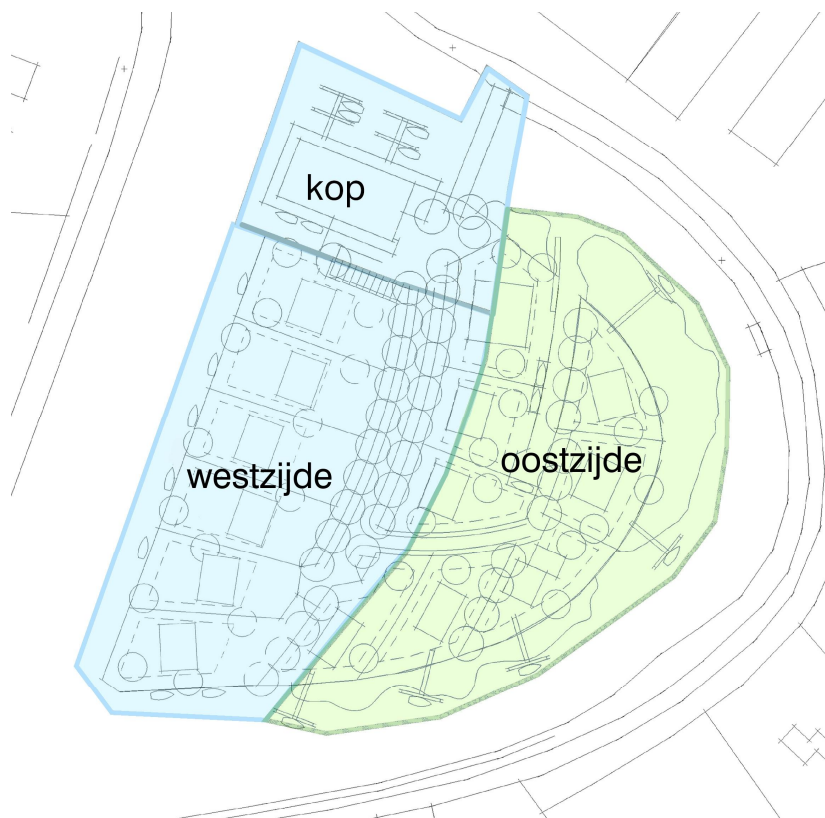
Afbeelding 14: nieuwe groenstructuur op het Amsteleiland, bron Adviesbureau Haver Droeze

3.3.2 Bebouwingskarakteristiek

Voor de ruimtelijke kwaliteit op het eiland en voor de ruimtelijke verschijning naar buiten toe, is het belangrijk dat er een goede samenhang is tussen architectuur en omgeving. Voor het gehele eiland geldt dat een exclusieve sfeer gewenst is, met statige villa's aan de westkant en landhuizen in een ruime groene setting aan de oostkant (zie afbeelding 15). Voor de bebouwingsopzet is het eiland onderverdeeld in drie gebieden: de oostzijde met een landelijk karakter, de westzijde met een stedelijk en statig karakter en de kop van het eiland ter hoogte van de brug waar deze twee karakter elkaar ontmoeten.

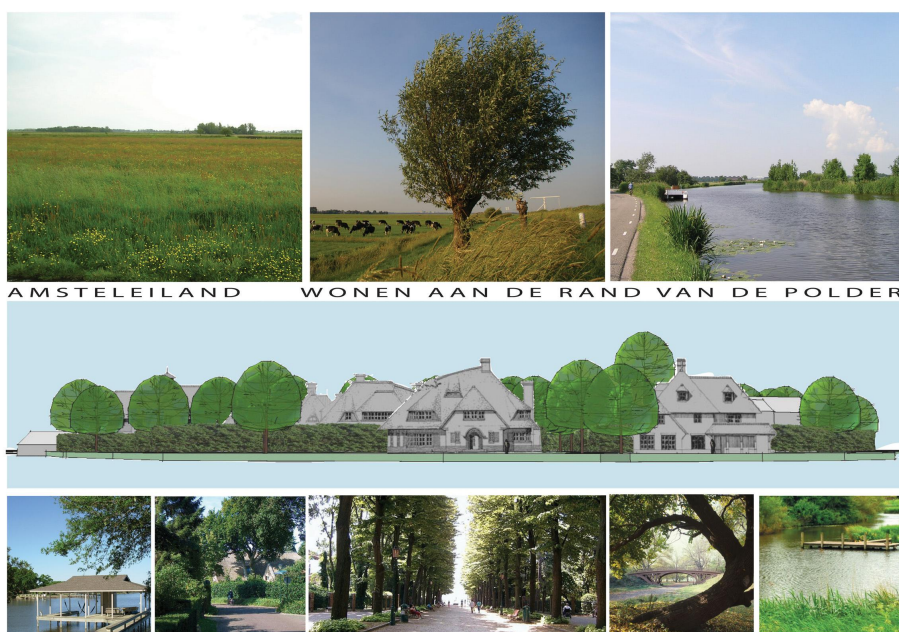


Afbeelding 15: nieuwe stedenbouwkundige structuur met veel groen, ruimte en een exclusieve sfeer, bron: Adviesbureau Haver Droeze



Afbeelding 16: Zonering beeldkwaliteit, bron: Adviesbureau Haver Droeze

Conform de Nota van Uitgangspunten is op het **oostelijke** deel (polderzijde) van het eiland gekozen voor een ruime opzet met vrijstaande landelijke villa's in het groen. Het groen is aanwezig in de vorm van een rijke kavelbeplanting met bomen, heesters en losse hagen op de erfgronden (zie afbeelding 17).



Afbeelding 17: beeldreferenties landelijk wonen aan de oostkant van het eiland, bron: Adviesbureau Haver Droeze en Architectenbureau Van Maanen

Aan de westzijde (Amstelzijde) van het eiland maken villa's een herkenbaar front naar het water. Het karakter is hier industrieel. De villa's worden van elkaar gescheiden door losse hagen. Ook worden bomen los op de percelen geplant zodat ook hier het groene karakter ontstaat dat kenmerkend zal zijn voor het gehele eiland.

Op de kop van het eiland is een appartementengebouw geprojecteerd dat in architectuur refereert aan het voormalige industriële karakter van het eiland (scheepswerf) (zie afbeelding 18). Aan de oostzijde van de centrale laan is ruimte voor eveneens een appartementengebouw in de vorm van een villa, waarin meerdere wooneenheden zijn ondergebracht.



Afbeelding 18: beeldreferenties: een appartementengebouw met een "industriële karakter" op de kop van het eiland en statige huizen aan de westkant van het eiland langs de Amstel; .

Het totale aantal woningen bedraagt niet meer dan 30. Het totale bebouwingsoppervlak bedraagt maximaal 4500m². Voor de bebouwingskarakteristiek is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als Bijlage 5 in dit bestemmingsplan is opgenomen. Het beeldkwaliteitplan dient als toetsingskader voor Welstand in het kader van de omgevingsvergunningen.

3.4 Wijze van ontsluiten en parkeren

3.4.1 Wijze van ontsluiten

Het Amsteleiland is alleen bereikbaar via de brug die aansluiting geeft op de Ronde Hoep West (grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel). De Ronde Hoep West is een smalle dijkweg die om de polder de Ronde Hoep loopt. Deze polderdijkweg loopt in noordelijke richting naar Ouderkerk aan de Amstel. In zuidelijke richting is langs deze polderdijkweg een verbindingsweg naar Mijdsrecht aanwezig.

Dat betekent dat veel verkeer van en naar het Amsteleiland via het dorp Ouderkerk aan de Amstel zal gaan. Om te voorkomen dat de verkeersdruk op deze smalle polderdijkweg niet onevenredig toeneemt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen, is in de Nota van Uitgangspunten (Bijlage 1) bepaald dat het aantal verkeersbewegingen niet mag toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Daartoe zijn afgeleide berekeningen gemaakt van de huidige minimum capaciteit op basis van de huidige (bedrijfsmatige)bestemming.

Om te voorkomen dat er groei t.o.v. de huidige mogelijkheid ontstaat, is de huidige mogelijke minimum capaciteit als verkeersnorm voor het Amsteleiland gehanteerd. Dat betekent dat het autoverkeer van en naar het Amsteleiland niet meer dan 200 autobewegingen per etmaal mag omvatten. Uitgaande van 6,5 autobeweging per woning per etmaal, bedraagt het aantal woningen daardoor maximaal 30 woningen (195 voertuigbewegingen per etmaal). Per ligplaats wordt uitgegaan van 1 voertuigbeweging per etmaal; bij 30 woningen is derhalve nog ruimte voor 5 losse ligplaatsen

3.4.2 Parkeren

Zoals aangegeven is de Ronde Hoep West een polderdijkweg. Langs de Ronde Hoep West is geen parkeermogelijkheid. Aangezien langs de Ronde Hoep West geen parkeergelegenheid aanwezig is, is in de Nota van Uitgangspunten voorgeschreven dat alle parkeerplaatsen op het eiland zelf moeten worden gerealiseerd. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen, is gebruik gemaakt van het Parkeerbeleid van de gemeente Amstelveen:

Soorten woningen ¹	aantal parkeerplaatsen per woning	openbaar voor bezoekers
duur	min. 1,7 - max 2,0	0,3
middelduur	min. 1,6 - max 1,8	0,3
goedkoop	min. 1,5 - max 1,6	0,3

Bron tabel: Nota van Uitgangspunten Amsteleiland p. 19, Gemeente Amstelveen

Deze normen wijken af van de norm van CROW. Daar komt bij dat aangezien het eiland niet per openbaar vervoer bereikbaar is, extra openbare parkeergelegenheid boven de standaard norm voor bezoekers op het eiland vereist is. Tegemoetkomend aan deze normen en de randvoorwaarden uit de Nota van Uitgangspunten zullen per woning 2,5 parkeerplaatsen op het Amsteleiland worden aangelegd.

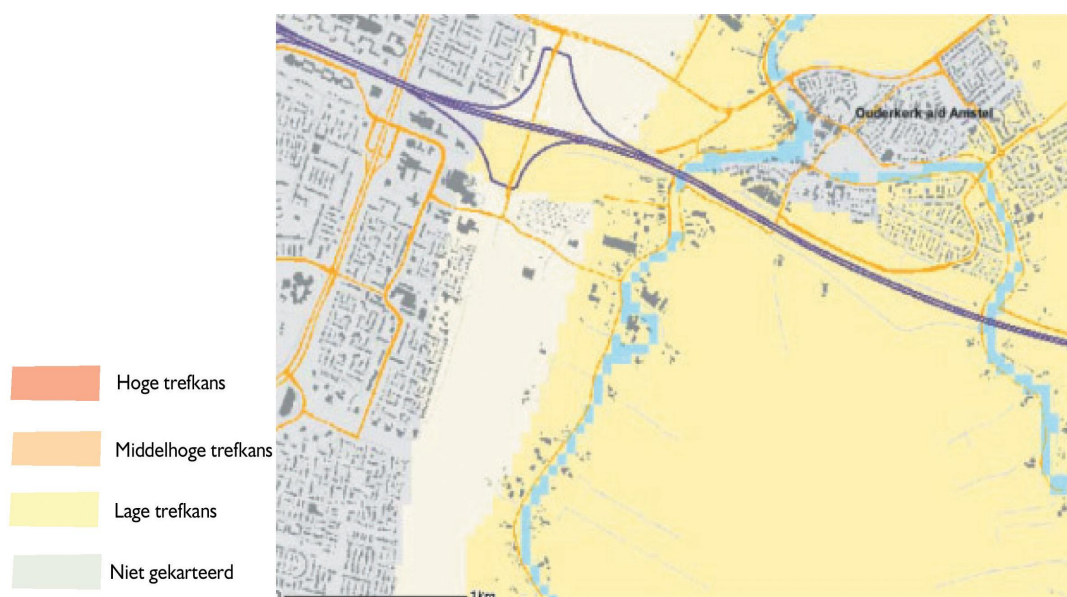
Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie

4.1 Archeologie

Het Verdrag van Malta (ook wel het verdrag van Valetta genoemd) regelt de omgang met Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en sinds 2007 is het verdrag omgezet in Nederlandse regelgeving: de Wet archeologische monumentenzorg (Wam). Belangrijkste doel van de wet is het borgen van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden door het archeologisch belang van meet af aan te laten meewegen in de besluitvorming.

Uitgangspunt van het verdrag is het zoveel mogelijk ter plekke (in situ) bewaren van het archeologisch erfgoed en het nemen van beheersmaatregelen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, dienen de bodemverstoorders archeologisch onderzoek te laten verrichten. De kosten daarvan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Uit de indicatieve kaart archeologische waarden blijkt op de projectlocatie de archeologische trefkans laag is (zie afbeelding 19). Uit het bodemonderzoek is bovendien naar voren gekomen dat de bodem tot wel 4 meter diep is verstoord. De kans dat bij graafwerkzaamheden nog archeologische resten worden verstoord wordt daarom klein geacht.



Afbeelding 19: Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, bron: www.kich.nl

4.2 Cultuurhistorische waarden

Het beleid van de provincie ten aanzien van cultuurhistorie is nader uitgewerkt in het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland. Als algemeen uitgangspunt geldt dat cultuurhistorische waarden in een vroegtijdig stadium van de planvorming moeten worden geïnventariseerd om vervolgens bij het ontwerp worden gebruikt en bij het besluit te worden meegenomen. Er is gekozen voor een ontwikkelingsgerichte benadering voor (behoud door ontwikkeling), met behoud van kwaliteit en het ontwikkelen van nieuwe kwaliteit. Deze benadering sluit aan bij het Belvédère beleid. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen zodanig worden uitgewerkt dat de geschiedenis van het landschap leesbaar blijft.

4.2.1 Beleidskader landschap en cultuurhistorie Noord Holland

Het plangebied maakt deel uit van het veenpolderlandschap in het gebied Stroomland tussen Vecht en Amstel. Voor dit gebied zijn handvatten geformuleerd om de geschiedenis van het landschap leesbaar te houden. Deze elementen zijn verwerkt in het ontwerp en nader toegelicht in de planbeschrijving en het Beeldkwaliteitplan. Reden waarom hier in dit hoofdstuk niet nader bij wordt stilgestaan.

Tevens is de beleidskaart 'Cultuurhistorische Waarden' van de provincie Noord-Holland geraadpleegd (zie afbeelding 18) aangezien deze bepalend is voor de ruimtelijke elementen met cultuurhistorische waarde die beschermd dienen te worden. Vanwege de landschappelijke waarde is de polder de Ronde Hoep als bijzonder element opgenomen. In de directe omgeving van het Amsteleiland bevinden zich aan de Ronde Hoep West en Oost een aantal rijksmonumenten. Aan het Amsteleiland zelf en de daarop voorkomende bebouwing is geen bijzondere waarde toegekend.



Afbeelding 18: Cultuurhistorische waardenkaart, Streekplan Noord Holland - Zuid

bron: provincie Noord Holland

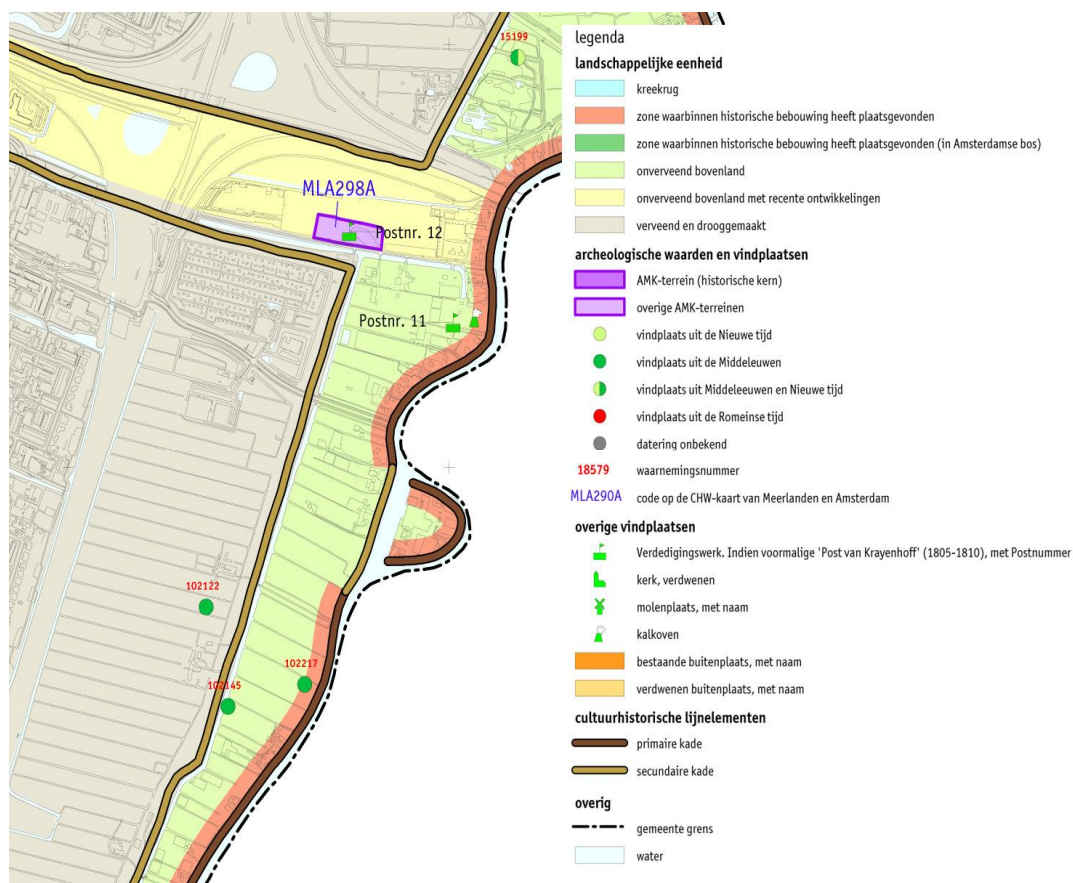
4.2.2 Gemeentelijk archeologie beleid

De gemeente Amstelveen heeft archeologisch adviesbureau RAAP een Startnotitie (Startnotitie Archeologiebeleid Gemeente Amstelveen, RAAPrapport 1630, 1e concept, november 2007) waarin een eerste aanzet wordt gegeven voor het formuleren van het gemeentelijk archeologisch beleid en bevat een inventarisatie wat er in de "overgangsfase" op het gebied van archeologische monumentenzorg geregeld dient te worden. Deel II van de Startnotitie betreft de (toelichting op de) archeologische vindplaatsen- en verwachtingenkaart van de gemeente Amstelveen.

Uitgangspunten in het archeologisch beleid zijn als volgt:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is;
- de relatie tussen archeologie en RO versterken zodat behoud, beheer en ontwikkeling van het bodemarchief onderdeel worden van het planologische besluitvormingsproces;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen;
- verbetering informatievoorziening over cultureel erfgoed om het draagvlak voor archeologie te vergroten.

Op de gemeentelijke archeologische vindplaatsen- en verwachtingenkaart worden binnen het Amsteleiland twee landschappelijke eenheden onderscheiden: "onverveend bovenland" met een zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden (zie afbeelding 21). Ten aanzien van het onverveend bovenland wordt aangegeven dat er een middelmatige verwachtingswaarde is voor vondsten uit de Late Middeleeuwen / Nieuwe tijd, laag voor overige perioden (AWV 3). Gevolg hiervan is dat bij bodemingrepen dieper dan 0,3 onder maaiveld met een groter oppervlak dan 500m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Afbeelding 21: uitsnede uit Archeologiekaart gemeente Amstelveen,
bron: Gemeente Amstelveen

Over de zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden wordt opgemerkt dat dit gebieden zijn met hoge verwachting voor Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd en een lage verwachting voor andere perioden (AWV2). Teneinde inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten in de bodem is in mei 2010 in het kader van dit bestemmingsplan een verkennend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door RAAP (zie Bijlage 6). In verband met de aanwezige bodemverontreiniging op het eiland zijn geen archeologische boringen uitgevoerd, maar zijn de bodemonsters uit het bodemonderzoek beoordeeld. De gespecificeerde archeologische verwachting is getoetst aan deze boorresultaten.

4.2.3 Archeologisch bureauonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van de gespecificeerde archeologische verwachting is voor het plangebied een hoge verwachting gedefinieerd voor de aanwezigheid van archeologische overblijfselen uit de (Vroege) Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd in de top van het veen of de kleiige oevers van de Amstel in een zone van ca. 50m langs de oostgrens van het plangebied. Op eventueel in de ondergrond aanwezige zandige oevers van het wad- en kweldersysteem (Laagpakket van Wormer) kunnen sporen van bewoning uit het Midden- en Laat Neolithicum (Nieuwe Steentijd) verwacht worden. Op basis van deze gespecificeerde archeologische verwachting is een aanbeveling gedaan vervolgonderzoek te doen in de vorm van een karterend booronderzoek en/of proefsleuvenonderzoek. Doel daarvan is het karteren van eventuele archeologische vindplaatsen in de top van het veen/kleiige oeverafzettingen en het in kaart brengen van eventueel dieper gelegen zandige oevers van kreken en geulen. Deze werkzaamheden zullen worden gecombineerd met de saneringswerkzaamheden. De exacte vorm van het vervolgonderzoek zal in overleg met de initiatiefnemer en de gemeente Amstelveen als bevoegd gezag worden vastgelegd in het nog op te stellen Plan van Aanpak en het Programma van Eisen.

De oostelijke rand van het Amsteleiland is aangemerkt als een cultuurhistorisch lijnelement in de vorm van een "primaire kade". Hieraan zijn geen nadere bepalingen of regels gekoppeld.

4.2.4 Gemeentelijk monumentenbeleid

Daarnaast heeft de gemeente Amstelveen in de Visie Amstelveen 2020+ uitgesproken te streven naar het vergroten en versterken van de culturele identiteit in Amstelveen en het culturele erfgoed (waaronder gemeentelijke monumenten) te bewaren. Daartoe is de monumentencommissie verzocht een inventarisatie te maken van panden die op de gemeentelijke monumentenlijst zouden kunnen worden geplaatst.

In dat kader is door de monumentencommissie voor het pand Amsteleiland 2 (kadastraal bekend als gemeente Amstelveen, sectie X, nr. 77) een redengevende omschrijving opgesteld. De commissie heeft het pand voorgedragen als gemeentelijk monument. Hiertegen is door de eigenaar een gemotiveerde zienswijze ingediend. De rechter heeft de eigenaar in het gelijkgesteld. Amsteleiland 2 is geen monument.

De eigenaar zal "het blauwe huisje" terug bouwen als conciërgewoning elders op het eiland.

4.3 Conclusie

Conform de regelgeving is een verkenning uitgevoerd naar de cultuurhistorie in het gebied. Tevens is een verkennend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd op basis waarvan een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. De verwachting is getoetst aan de resultaten van het milieukundig booronderzoek. Op basis van de gespecificeerde archeologische verwachting is advies uitgebracht tot vervolgonderzoek in de vorm van een karterend boor- en/of proefsleuvenonderzoek. De invulling van dat onderzoek zal in het Plan van Aanpak worden vastgelegd.

Op het eiland zelf komt bebouwing voor die een beschermde status geniet uit hoofde van de monumentenregelgeving, namelijk de woning Amsteleiland nummer 2 (blauwe huisje). Door de eigenaar van het eiland is bezwaar gemaakt en inmiddels beroep ingesteld tegen de monumentale status van deze woning. In deze procedure is nog geen onherroepelijke uitspraak gedaan.

Hoofdstuk 5 Ecologisch kader

5.1 Algemeen

In Nederland is er verschillende regelgeving die toeziet op de bescherming van de natuur. De regels zijn gericht op bescherming van een onderdeel uit het milieu of de natuur, zoals op de bescherming van de waterkwaliteit en kwantiteit en voor bepaalde dier- en plantensoorten. De belangrijkste bescherming is neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet uit 2002 en de uit het Natuurbeleidsplan voortkomende Ecologische Hoofdstructuur.

5.2 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (Nbw) beschermt alleen de op grond van deze wet aangewezen gebieden, de zogenaamde speciale beschermingszones. De Natuurbeschermingswet is in oktober 2005 in werking getreden. Met deze wet zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie omgezet in nationale regelgeving, wat heeft geresulteerd in de aanwijzing van 126 Europees beschermde natuurgebieden, de zogeheten Natura 2000- gebieden. Op grond van deze wetgeving is het in en in de nabijheid van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten verboden om zonder vergunning activiteiten of handelingen uit te voeren in een speciale beschermingszone als deze, gelet op de instandhoudingdoelstellingen van het gebied, die de kwaliteit van de habitats zouden kunnen doen verslechteren of een verstorend effect zouden kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Het plangebied maakt geen deel uit van en is niet in de nabijheid van Natura 2000-gebieden gelegen, zodat geen vergunning hoeft te worden aangevraagd uit hoofde van de Nbw.

5.3 Strategische milieubeoordeling

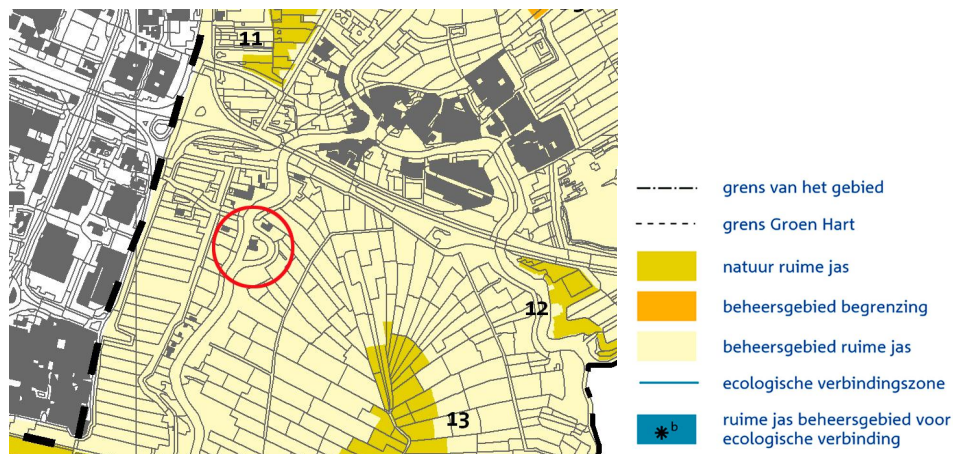
Sinds juli 2001 is ook de Europese richtlijn Strategische Milieubeoordeling (21-7-2001) van toepassing. In afwachting van de omzetting naar Nederlands recht (Wet milieubeheer) heeft deze rechtstreekse werking. Een Strategische Milieu Beoordeling (SMB) is verplicht bij wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plannen die mogelijk belangrijke gevolgen voor het milieu hebben (aanzienlijke effecten). Daarbij moet worden gedacht aan structuurplannen, bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen.

Als een dergelijk plan aan de orde is, dient te worden onderzocht of het een plan is dat het kader vormt voor toekomstige m.e.r.-plichtige activiteiten zoals vermeld in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit MER, zo ja dan dient er een milieurapport te worden gemaakt. Voorliggende bouwplannen komen niet voor in de genoemde bijlagen. Dat betekent dat in beginsel geen milieurapport hoeft te worden gemaakt, tenzij op grond van de Habitatrichtlijn of de Vogelrichtlijn een passende beoordeling zou moeten worden gemaakt. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Naardermeer. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen beschermde natuurmonumenten.

Gelet op de grote afstand tussen het plangebied en het Naardermeer, de tussenliggende barrières in de vorm van infrastructuur en de omvang van de plannen is het niet aannemelijk dat onderhavige plannen belangrijke gevolgen zullen hebben voor deze gebieden. Verwacht mag worden dat om die redenen geen passende beoordeling hoeft te worden gemaakt.

5.4 EHS - nee, tenzij

Zoals eerder aangegeven heeft de provincie Noord-Holland in haar streekplan uitwerking gegeven aan het contouren beleid en de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op ingrepen in of in de nabijheid van de EHS is een "nee, tenzij regime" van toepassing. Het projectgebied bevindt zich buiten de EHS. Polder de Ronde Hoep maakt echter wel deel uit van de EHS (zie afbeelding 22).



Afbeelding 22: Begrenzing Provinciale EHS, bron: Streekplan Provincie Noord Holland - zuid

Met de beoogde ingreep wordt een bedrijfsmatige functie en de als gevolg daarvan ontstane bodemverontreiniging gesaneerd en vervangen door bebouwing van beperktere omvang en omgevingsimpact dan de bestaande situatie. Aangezien het plangebied zich weliswaar in de directe nabijheid ervan bevindt, maar het vervanging van bestaande bebouwing betreft die geen nadeliger effecten zal hebben op het aangrenzende gebied zodanig dat de rust en leefgemeenschappen in dat gebied verstoord zullen worden. Ook vindt geen aantasting plaats van leefgebieden, er worden geen aaneengesloten natuureenheden, ecologische verbindingroutes of fourareerroutes doorbroken en vindt geen aantasting plaats van de robuustheid van de EHS. Ook is geen sprake van het verstoren van de abiotische kenmerken waardoor natuurdoeltypen niet meer kunnen worden gerealiseerd.

Het is daarom aannemelijk dat geen significante aantasting plaatsvindt van de wezenlijke waarden en kenmerken in de EHS. Een nee, tenzij beoordeling is daarom achterwege gelaten.

5.5 Flora- en faunawet

Doel van de Flora- en Faunawet (Ff-wet) is het duurzaam garanderen van het voortbestaan van de in het kader van deze wet beschermde plant- en diersoorten. Om de instandhouding daarvan te waarborgen moeten de negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden; daarom zijn voor een aantal planten en dieren beschermende verbodsbepalingen opgenomen in de Ff-wet. De negatieve effecten op andere beschermde soorten kunnen gerechtvaardigd worden wanneer sprake is van een redelijk doel of wanneer het een maatschappelijk geaccepteerde activiteit betreft. Voor een aantal soorten geldt een algemene ontheffingsplicht ex artikel 75 van de Flora- en faunawet, voor minder algemeen voorkomende soorten kan in sommige gevallen vrijstelling worden aangevraagd.

Bij elk project, elke locatie of activiteit geldt bovendien een algemene 'zorgplicht' uit hoofde van de Flora- en faunawet. Deze zorg houdt in ieder geval in dat: "een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken".

Doel van de Ff-wet is het duurzaam garanderen van het voortbestaan van de in het kader van deze wet beschermde plant- en diersoorten. Om de instandhouding daarvan te waarborgen moeten de negatieve effecten van de voorgenomen ingreep zoveel mogelijk voorkomen en beperkt worden. Daarom is voor een aantal planten en dieren een beschermende verbodsbepaling opgenomen in de Ff-wet. Gevolg hiervan is dat door middel van ecologisch onderzoek in beeld dient te worden gebracht welke waarden in het gebied voorkomen en wat de effecten van de voorgenomen ingreep op die waarden zullen zijn.

In het kader van een locatieonderzoek voor onderwijshuisvesting en accommodaties is in 2008 ecologisch onderzoek gedaan naar de binnen de aangewezen locaties voorkomende ecologische waarden. Tevens zijn enkele andere locaties onderzocht op beschermde flora- en fauna, waaronder het Amsteleiland. Dit onderzoek is uitgevoerd door B&D natuuradvies (zie Bijlage 7) aan de hand van algemene kennis van de flora en fauna in Amstelveen en luchtfoto's, aangevuld met enkele gerichte terreinbezoeken. Gekeken is naar vleermuizen, vogels, amfibieën en flora.

Op het terrein is de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Tevens is melding gemaakt van de aanwezigheid van een ransuil op het eiland. Ook zijn groene kikkers in het gebied waargenomen. Er zijn geen beschermde planten aangetroffen.

Het rapport bevat de volgende conclusie en aanbevelingen:

- er is geen ontheffing nodig ex artikel 75 Ff-wet voor de sloop van de bestaande opstallen, mits de gegeven aanbevelingen worden opgevolgd;
- Voordat ingrepen plaatsvinden is, afhankelijk van de ingrepen, nader onderzoek noodzakelijk naar verschillende diersoorten of diergroepen;
- in ieder geval dient nader onderzoek plaats te vinden naar de ransuil, waarbij tevens dient te worden onderzocht of ook de bonte specht en zwarte kraai en andere jaarrond beschermde vogelnesten in het gebied voorkomen;
- indien de moeraszone inclusief de zachte oevers in de afgesneden arm van de Amstel in tact blijft, is geen nadere onderzoek nodig naar de waterspitsmuis. Indien hier wel ingrepen plaatsvinden is nader onderzoek noodzakelijk aangezien de oevers van het eiland grotendeels geschikt zijn als biotoop;
- bij werkzaamheden in oevers of water dient onderzoek te worden gedaan naar vissen. Bittervoorn, kleine modderkruiper en mogelijke andere beschermde soorten kunnen in dit gebied voorkomen;
- behoudt het aanwezige groen. Indien dit niet mogelijk is, dan dient kap in de winterperiode plaats te vinden na controle op nesten. Houdt rekening met de ransuil; waarbij niet uitgesloten moet worden dat als gevolg hiervan een ontheffing dient te worden aangevraagd in het kader van artikel 75 Ff-wet. Indien bezette nesten worden aangetroffen dienen de werkzaamheden te worden gestaakt en dient een deskundige te worden ingeschakeld.

In de realisatie van de plannen zal rekening worden gehouden met de in het rapport gedane aanbevelingen.

Het flora- en faunaonderzoek uit 2008 is in oktober 2011 aangevuld met literatuuronderzoek en een veldonderzoek ter plaatse (Bijlage 8). In dit onderzoek is een groot aantal soorten onder de loep genomen. Er blijkt onder meer dat vleermuizen alleen foeragerend in lage aantallen voorkomen en dat niet gesproken kan worden van een

vaste verblijfplaats in de zin van de Flora- en faunawet. Het zou kunnen dat nesten van de huismus en ransuil voorkomen. Deze nesten zijn jaarrond beschermd. Bij bouwactiviteiten zal daarom onderzocht moeten worden of deze nesten aanwezig zijn en of eventueel ontheffing aangevraagd moet worden.

Uit het onderzoek blijkt verder dat beschermde planten zeer waarschijnlijk niet op het eiland aanwezig zijn.

Uiteraard geldt voor de beschermde diersoorten de wettelijke zorgplicht, waarbij voldoende zorg in acht genomen dient te worden voor deze soorten en hun leefomgeving."

5.6 Conclusie

Het gebied ligt niet in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone (Natura 2000) of in de directe omgeving van een beschermd natuurmonument. Ook komen de voorgenomen activiteiten niet voor op de lijst met activiteiten zoals vermeld in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit MER. Wel ligt het plangebied in de directe nabijheid van de EHS gelet het feit dat het vervangende bebouwing betreft met een geringe impact op de omgeving is het aannemelijk dat geen sprake zal zijn van significante aantasting van de waarden binnen de EHS. Een nee, tenzij beoordeling is om die reden achterwege gelaten.

Door de gemeente is een verkenning uitgevoerd naar beschermde dier- en plantsoorten op het Amsteleiland. De uit dit onderzoek voortkomende aanbevelingen en conclusies zullen worden overgenomen.

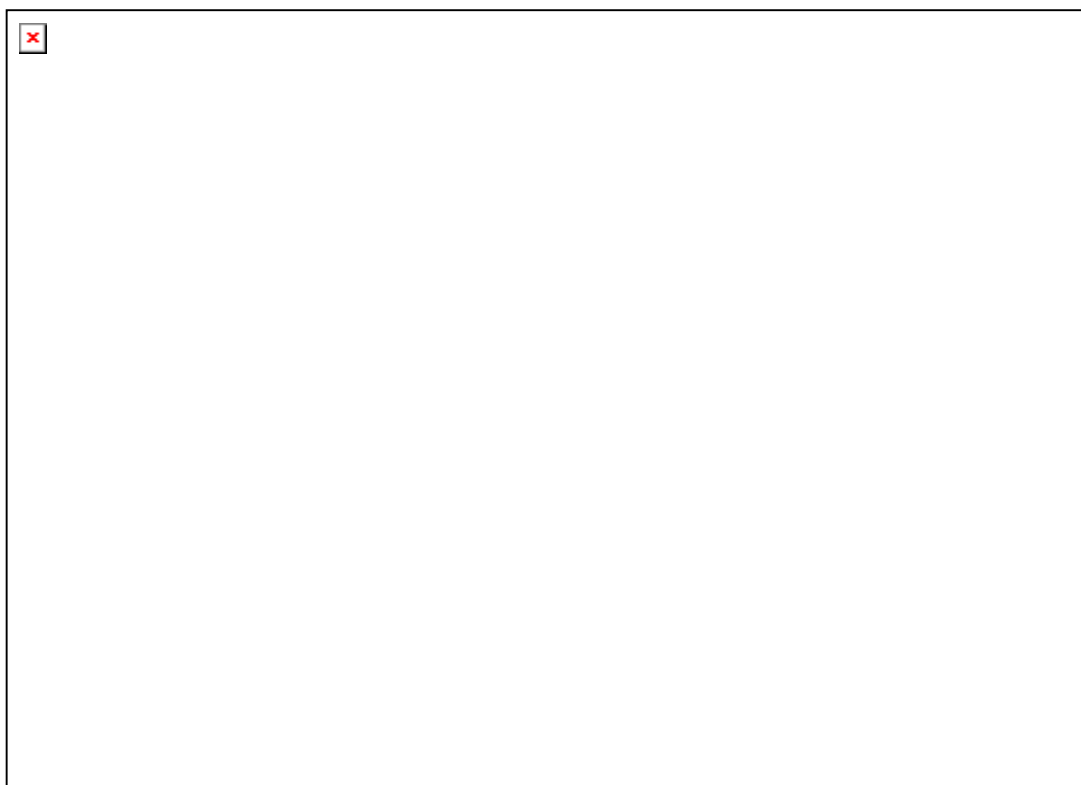
Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Geluid

In beginsel bevindt zich langs elke weg waar men harder mag rijden dan 30 km/uur een geluidzone. Binnen deze zone zijn de regels van de Wet Geluidhinder van toepassing en moet onderzoek worden verricht naar de geluidbelasting door het wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen.

Voor het plangebied zijn in dit kader de Amsteldijk Zuid, Ronde Hoep West en wellicht ook de A9 relevant. In het kader van dit bestemmingsplan is voor deze wegen een akoestisch onderzoek opgesteld naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels van de te ontwikkelen woningen. Voor de wegen in het plangebied zal een maximaal toegestane snelheid gelden van 30km/uur zodat binnen het plangebied geen geluidzones zijn.

Het plangebied ligt buiten de contouren van luchthaven Schiphol, zodat deze geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen (zie afbeelding 23). Het plangebied ligt eveneens buiten de zone van Rijksweg A9, waardoor ook deze niet in het onderzoek is betrokken.



Afbeelding 23: Geluidcontourenkaart Schiphol, bron: Nota Ruimte

In mei 2010 is door Aveco de Bondt een geluidberekening gemaakt op basis van de bouwgrenzen zoals die in dit bestemmingsplan zijn aangegeven (zie Bijlage 9). Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Amsteldijk Zuid (inclusief aftrek 5dB ex artikel 110⁹ Wgh) 53 dB bedraagt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Voor deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is een besluit hogere grenswaarde verleend door B&W op 15 november 2011 (zie Bijlage 10).

Voor de Ronde Hoep West en de Langs de Akker wordt de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en hoeft derhalve geen ontheffing te worden verleend.

Uit de berekeningen blijkt bovendien dat de maximale gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110⁹ Wgh 58dB en 59 dB bedraagt voor respectievelijk het bouwvlak 'Wonen - 1' en 'Wonen - 4'. Voor de gevels waar de geluidbelasting groter of gelijk is aan 53 dB dienen geluidwerende voorzieningen bepaald te worden ten behoeve van de bouwaanvraag. Ter plaatse van de overige bouwvlakken is de gecumuleerde geluidbelasting lager en zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Op basis van de rekenresultaten en de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan kan gesteld worden dat tevens voldaan wordt aan de voorschriften van het gemeentelijk geluidbeleid. De geluidbelasting op de gevel vanwege het wegverkeer vormt daarmee geen belemmering voor realisatie van de plannen.

6.2 Luchtkwaliteit

In Nederland gelden regels voor luchtkwaliteit; deze zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit 2007 die op 15 november 2007 in werking is getreden en als titel 5.2 deel uitmaakt van de Wet milieubeheer (Wmb). Hiermee is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen ter bescherming van het milieu en de leefkwaliteit. In 'artikel 5.16' is geregeld op welke wijze het aspect luchtkwaliteit in acht dient te worden genomen bij planvorming. Indien één of meerdere grenswaarden niet worden overschreden na realisatie van het plan, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor realisatie van het plan, zelfs niet als het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Indien één of meerdere grenswaarden reeds worden overschreden voor realisatie van het plan, moet worden onderzocht in hoeverre het voorgenomen plan "in betekenende mate bijdraagt" aan de concentraties van de stof waarvoor de grenswaarden worden overschreden.

De Uitvoeringsregels voor het bepalen van de luchtkwaliteit en de bijdrage van een plan daarin zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur "Niet in Betekenende Mate Bijdragen" en de Ministeriële regelingen: "Beoordeling Luchtkwaliteit 2007" en "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007". Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het NSL is de definitie van "niet in betekenende mate" verschoven van 1% naar 3%.

Indien een voorgenomen plan "niet in betekenende mate bijdraagt" kan het plan alsnog doorgang vinden. Indien het plan wel "in betekenende mate bijdraagt" kan het plan alleen doorgang vinden, indien de positieve effecten van dat plan -en/of de met het plan samenhangende maatregelen- zodanig verbeteren dat per saldo geen verslechtering optreedt. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het NSL gecompenseerd met algemene maatregelen.

Bij woningbouw geldt dat een bouwplan met minder dan 1500 woningen, gelegen aan één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdraagt. Deze gevallen kunnen als gezegd zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Gelet op het feit dat op het Amsteleiland maximaal 30 woningen mogen worden gebouwd, kan worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt en dat nader onderzoek achterwege kan blijven. Aangezien woningen niet als gevoelige bestemming zijn aan te merken in de zin van het Besluit Gevoelige Bestemmingen vormt ook de afstand tot provinciale wegen en de rijksweg A9 geen belemmering voor uitvoering van de plannen.

6.3 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) uit 1987 is het wettelijke kader voor de bescherming van de bodem. Op grond van de Wbb kunnen regels worden gesteld waarmee verontreiniging van de bodem wordt voorkomen. De Wbb kent ook een zorgplicht waarmee verontreinigingen die zijn ontstaan na invoering van de wet kunnen worden aangepakt. Sinds 1994 bevat de wet regels die gaan over verontreinigingen die zijn ontstaan voor de invoering van de wet (historische verontreinigingen). Op 1 januari 2006 zijn belangrijke wijzigingen in het saneringshoofdstuk van de Wet bodembescherming inwerking getreden.

Bij een vermoeden van bodemverontreiniging worden locaties onderzocht om vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Voor gevallen van ernstige verontreiniging dient altijd een standaard risicobeoordeling te worden uitgevoerd. Indien vastgesteld is dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging is het uitgangspunt dat er een sanering moet plaatsvinden. Als echter op basis van de risicobeoordeling is aangetoond dat de sanering niet met spoed hoeft te worden uitgevoerd, vindt een vorm van beheer van de bodem plaats. Indien niet met spoed dient te worden gesaneerd zal de dynamiek op een locatie doorgaans aanleiding zijn om te gaan saneren, zoals herinrichting van een locatie of een gebied.

Uitgangspunt van de regeling is dat bodemsanering zodanig moet worden uitgevoerd dat de bodem ten minste geschikt wordt gemaakt voor de functie die hij na de sanering krijgt, waarbij het risico voor mens, plant of dier als gevolg van blootstelling aan de verontreiniging zoveel mogelijk wordt beperkt. 'Zoveel mogelijk' betekent dat de kosten in goede relatie moeten staan tot de effecten van de sanering.

Bij de saneringsaanpak wordt veelal onderscheid gemaakt in twee typen verontreinigingsituaties. Het betreft de immobiele verontreinigingsituaties, aanwezig in de bovengrond van de bodem en de mobiele verontreinigingsituaties waarbij de betreffende verontreinigingen zowel in de bovengrond als ondergrond aanwezig kunnen zijn. De aard van de verontreinigingen bepaalt in samenhang met de aanwezige bodemopbouw en -samenstelling of er sprake is van een mobiele dan wel immobiele verontreinigings situatie.

De vormen van bodemgebruik die van belang zijn voor de te nemen saneringsmaatregel worden ingedeeld in vier categorieën:

- wonen met tuin en intensief gebruikt (openbaar) groen (I)
- extensief gebruikt (openbaar) groen (II)
- bebouwing en verharding (III)
- landbouw en natuur (IV)

Sanering van verontreinigingsituaties in de bovengrond kan door middel van de volgende maatregelen plaatsvinden:

- a. het afgraven van de verontreinigde grond;
- b. het verwijderen van de verontreinigende stoffen uit de grond of het grondwater;
- c. het toepassen van technieken die biologische afbraak/omzetting of chemische omzetting tot niet schadelijke eindproducten tot gevolg hebben;
- d. het isoleren van de verontreinigings situatie door middel van het aanbrengen van een leeflaag of andere duurzame afdeklaag.
- e. Voor de bodemgebruiksvormen 'wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen', en 'extensief gebruikt (openbaar) groen' geldt als standaardaanpak het aanbrengen van een leeflaag. Indien de saneringsmaatregel het aanbrengen van een leeflaag inhoudt, worden de volgende eisen aan die leeflaag gesteld:
 1. de leeflaag heeft een standaarddikte van één meter;
 2. in tuinen kan afhankelijk van de bewortelingsdiepte een grotere diepte, variërend van 1 tot 1,5 meter gewenst zijn;
 3. bij overig begroeid terrein mag de dikte variëren van 0,5-1,5 meter, afhankelijk van de bewortelingsdiepte;
 4. een van de standaarddikte afwijkende leeflaag is mogelijk onder bijzondere omstandigheden, zoals een hoge grondwaterstand, ter beoordeling aan bevoegd gezag;
 5. onder de leeflaag wordt als regel een signaallaag aangebracht, die tot doel heeft te waarschuwen voor verontreiniging die zich onder die signaallaag bevindt.

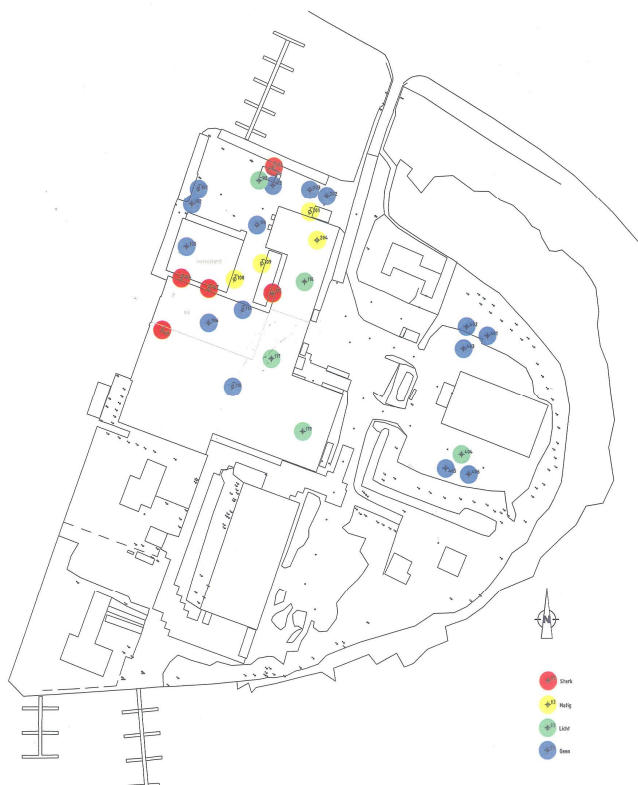
In 2009 is door Aveco de Bondt aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Aanvullend en nader bodem- en sleuvenonderzoek Amsteleiland te Amstelveen, projectnr. 081772 d.d. 27 februari 2009, kenmerk R-CDT 081772, zie Bijlage 11, Bijlage 12 en Bijlage 6). Aanleiding voor dit aanvullend bodemonderzoek waren de resultaten van voorgaande bodemonderzoeken en de voorgenomen herontwikkeling van de locatie als luxe woongebied. Doel van het onderzoek was allereerst het verkrijgen van voldoende gegevens om een saneringsplan op te kunnen stellen en vervolgens een keuze te kunnen maken uit een saneringsvariant. Derde doel was het verkrijgen van voldoende informatie om risico's op onvoorziene (mobiele) verontreinigingen te kunnen minimaliseren en een betere inschatting te kunnen maken van de saneringskosten.

In het onderzoek zijn de volgende mogelijke vormen van verontreiniging onderzocht:

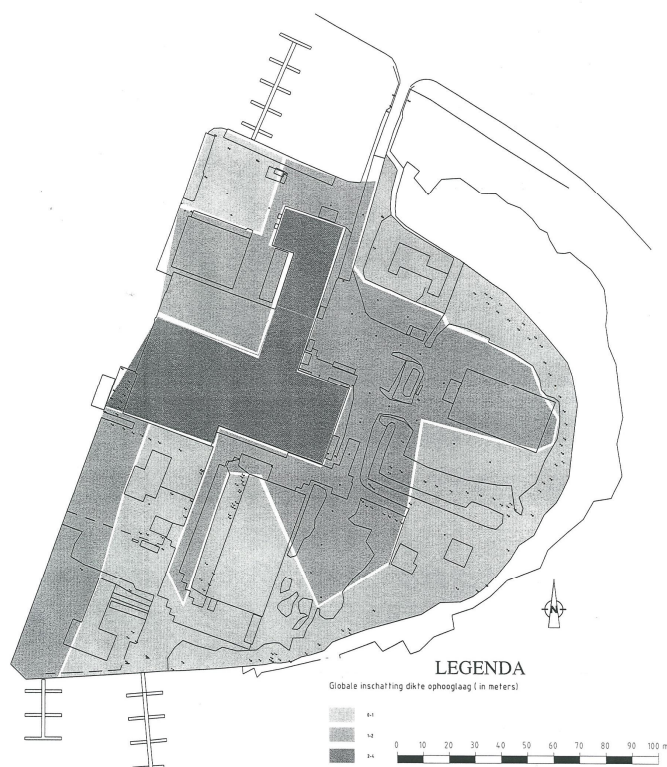
- de laag waarmee het terrein is opgehoogd;
- grondwater;
- asbest;
- mobiele verontreinigingen met olieproducten en PAK in de ophooglaag.

Concluderend wordt gesteld dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging die is veroorzaakt door het jarenlange gebruik als scheepswerf en de aanwezigheid van de ophooglaag (zie afbeeldingen 24 t/m 26). Gezien de aard van de verontreinigingen en de historische activiteiten betreft het een historisch geval van bodemverontreiniging (veroorzaakt voor 1987). Vanwege het feit dat de locatie op korte termijn gesaneerd zal worden ten behoeve van herontwikkeling is geen onderzoek gedaan naar de spoedeisendheid. Op korte termijn zal een saneringsplan worden opgesteld dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

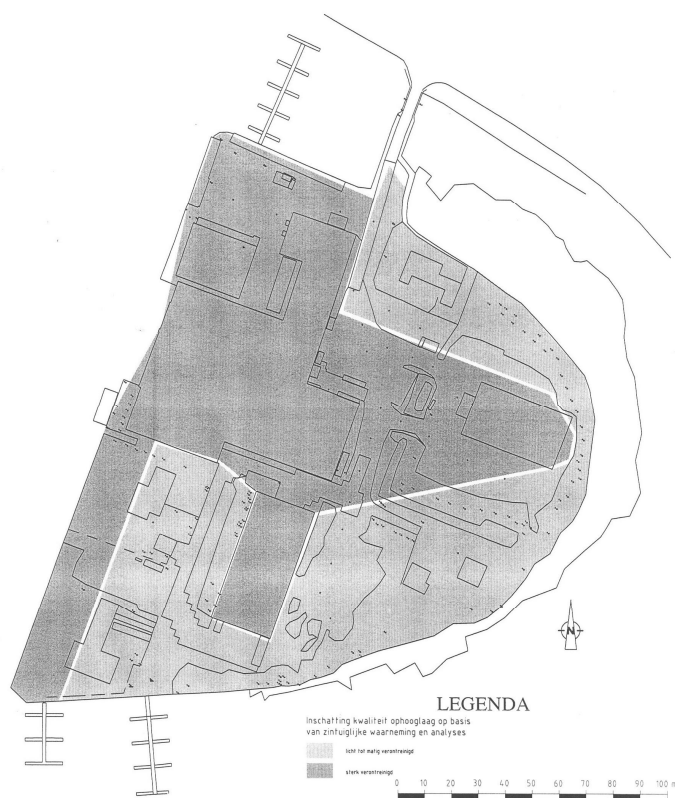
Vanuit de gemeente is in de Nota van Uitgangspunten voorts nog als aandachtspunt meegegeven dat ten aanzien van de bodemkwaliteit de doelstellingen uit het ISV bodemprogramma en het regionaal bodembeheersplan worden nagestreefd.



Afbeelding 24: resultatenkaart bodemverontreiniging, rood = sterk verontreinigd, geel = matig, groen = licht, blauw = geen verontreiniging, bron: Aveco de Bondt



Afbeelding 25: dikte ophooglaag, donkergrijs = 2 tot 4 meter, middelgrijs = 1 tot 2 meter, lichtgrijs 0 tot 1 meter, bron: Aveco de Bondt



Afbeelding 26: Mate van verontreiniging bodem situatie (donker is ernstig vervuild, licht is matig vervuild), bron: Aveco de Bondt

6.4 Externe veiligheid

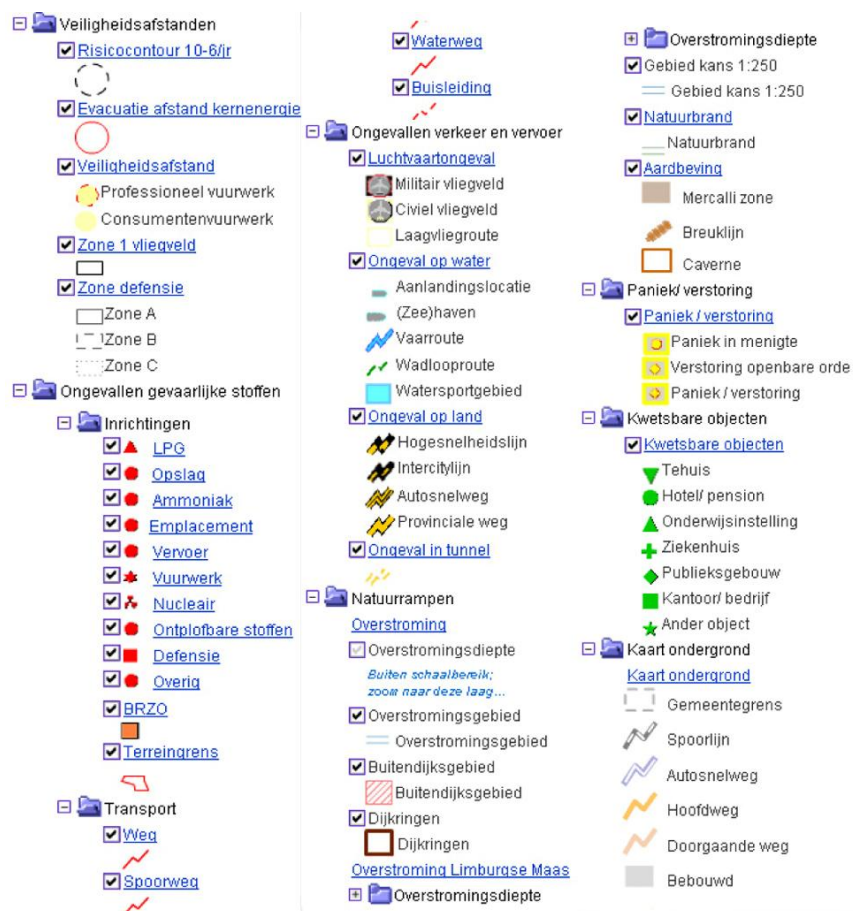
In het Besluit Externe Veiligheid zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers, als groepen een minimumbeschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen. Het besluit is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of de nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten.

De verdeling tussen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten is gemaakt om bepaalde groepen mensen in het bijzonder te beschermen. Hierbij spelen het aantal, de verblijftijd, de fysieke of psychische gesteldheid van mensen en de aanwezigheid van adequate vluchtmogelijkheden een rol. Een voorziening zoals een zorginstelling of verpleeghuis wordt aangemerkt als een kwetsbaar object.

Raadpleging van de Risicokaart (afbeelding 27) leert dat zich in de buurt van de projectlocatie de volgende risicovolle inrichtingen bevinden:

- Van Paddenburg BV, Ronde Hoep West 33: een bovengrondse tank met een risicoafstand van 80m;
- K. Bloemendaal, Ronde Hoep West 40: een bovengrondse propaantank met een risicoafstand van 40m.

De afstand tussen het Amsteleiland en de risicovolle objecten is zodanig groot dat alle woningen buiten de aangegeven risicocontouren zullen liggen. Ook vanuit het Bevi ontstaan geen belemmeringen voor de voorgenumen activiteiten.



Afbeelding 27: Risicokaart Provincie Noord Holland, bron: www.risicokaart.nl

6.5 Effecten omringende bedrijven

6.5.1 Agrarische bedrijven

Sinds 1 januari 2007 is de Wet Geurhinder en Veehouderij in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen dieren met en zonder geuremissiefactor. Melkkoeien vallen daarbij in de categorie dieren zonder geuremissiefactor. De beoordeling of sprake is van geurhinder voor deze dieren bestaat bij geurgevoelige objecten (zoals woningen) uit een toetsing aan de voorgeschreven minimum afstanden. De minimaal in acht te nemen afstand tussen een geurgevoelig object en het emissiepunt (buitenzijde stal of uiterste grens van het bouwvlak) bedraagt buiten de bebouwde kom 50m.

De dichtstbijzijnde boerderij bevindt zich aan de Ronde Hoep west 37. Dit is een (melk)rundveehouderijbedrijf. Aangezien de afstand tussen dit bedrijf en de nieuwe woningen meer dan 50m bedraagt vormt deze geen belemmering.

6.5.2 Overige bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens een inventarisatie gemaakt van de bedrijven in de omgeving van het Amsteleiland. Immers door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

Voor de richtlijnen is uitgegaan van een omgevingskwaliteit van een rustig buitengebied. De richtafstanden tot bedrijven uit de milieucategorieën zijn daarbij als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand
1	0m
2	10m
3.1	30m
3.2	50m
4.1	100m
4.2	200m
5.1	300m
5.2	500m
5.3	700m
6	1000m

Bron tabel: VNG Uitgave: Bedrijven en Milieuzonering, SDU Uitgevers, 2007

In de directe omgeving van het Amsteleiland zijn uitsluitend bedrijven uit de categorieën 1 en 2 gevestigd. Daarbij wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarmee wordt voor de ontwikkelingen op het Amsteleiland voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening wat betreft het onderdeel bedrijven en milieuzonering.

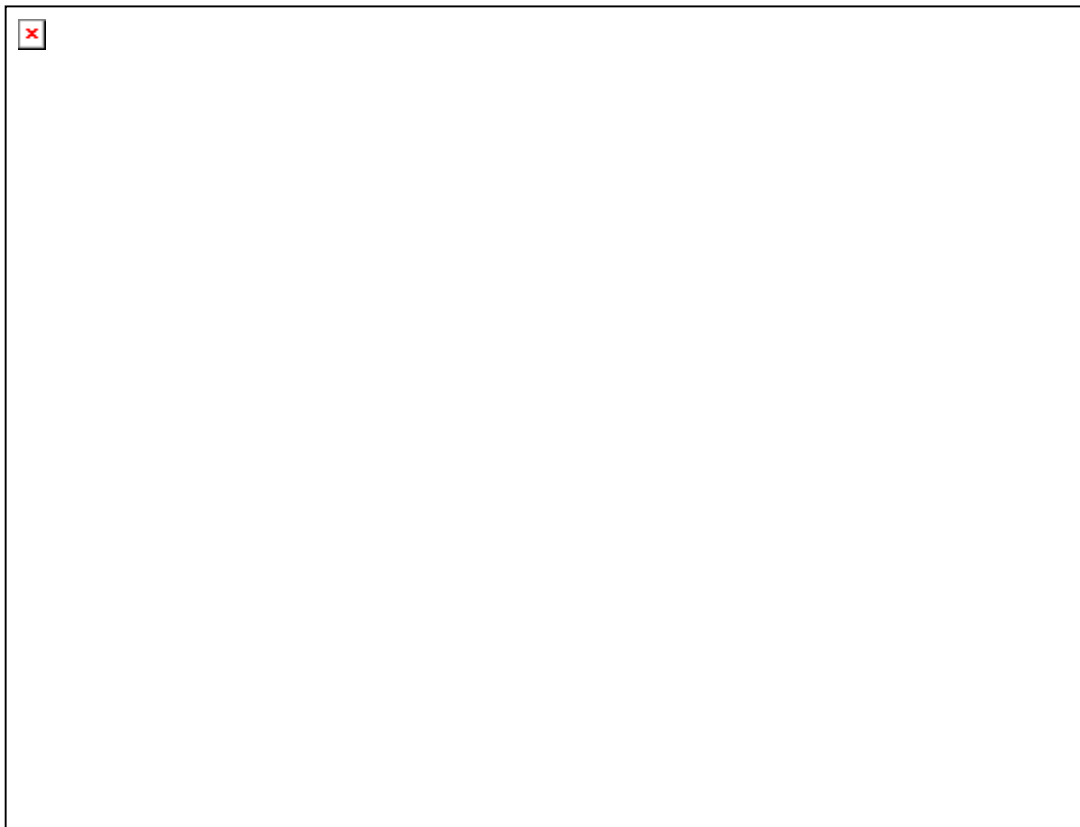
6.6 Conclusie

Voor onderhavig project zijn de volgende milieu aspecten onderzocht: geluid, bodem, luchtkwaliteit, de wet geurhinder en veehouderij, hindercontouren overige bedrijvigheid en externe veiligheid. Vanuit al deze aspecten zijn er geen belemmeringen te verwachten die de voorgenomen plannen in de weg staan. Wel dient in verband met een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde een ontheffing te worden aangevraagd tot een waarde van 53dB in het kader van de Wet geluidhinder. Ten aanzien van de bodem moet worden opgemerkt dat voor de uit te voeren sanering nog een Saneringsplan moet worden opgesteld in overleg met de gemeente Amstelveen als bevoegd gezag.

Hoofdstuk 7 Planopzet

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen samen één geheel. Tevens vormen de regels met de daaraan gekoppelde verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Voor de gemeente is het bestemmingsplan het belangrijkste publiekrechtelijke instrument om doelstellingen te realiseren. In onderhavig plangebied legt het bestemmingsplan de basis voor nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 28: toelichting wijze van meten afstand tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen, waaronder boothuizen, bron: Adviesbureau Haver Droeze

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van een bestemming waarin tevens regels zijn gesteld ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden op en de gebruiksmogelijkheden van die gronden. De toelichting heeft geen juridische bindingskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan omdat hierin de beweegredenen, onderzoeksresultaten en de (beleids)uitgangspunten zijn verwoord, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarmee is de toelichting van wezenlijk belang voor de juiste interpretatie van het bestemmingsplan en de wijze waarop de daarin opgenomen bepalingen moeten worden toegepast.

7.2 Methodiek

Bij het opzetten van dit bestemmingsplan is ervoor gekozen het bestemmingsplan inhoudelijk zoveel mogelijk te laten aansluiten op het Bestemmingsplan Landelijk Gebied (2009). De begrenzing van het plangebied is conform de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan Eiland in de Amstel (1965). In het plangebied komen vijf bestemmingen voor: Groen, Tuin, Verkeer - verblijfsgebied, Water en Wonen. Daarnaast is een deel van de gronden die zijn bestemd als 'Water' voorzien van een functieaanduiding 'ecologische waarden'.

Daarnaast is dit bestemmingsplan opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) die het mogelijk maakt om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting omdat deze immers geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening kent drie planvormen:

- gedetailleerd bestemmingsplan
- globaal eindplan
- globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden

De eerste twee plansoorten bieden een directe basis voor vergunningverlening. Een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden moet eerst worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan voordat (bouw)vergunning kan worden verleend. Dit plan is ontwikkelingsgericht en heeft de vorm van een globaal eindplan waarbij het maximum aantal woningen vast staat maar de exacte positie en uiteindelijk te realiseren aantal woningen niet is vastgelegd.

7.3 Opzet regels

De opbouw van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

- Begrippen; hier zijn de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden toegepast.
- Wijze van meten; hier is aangegeven op welke wijze maten, inhoud en oppervlakten van bouwwerken worden gemeten en berekend om zo tot een eenduidige toepassing van de bouwregelingen te komen.

Ten aanzien van de wijze van meten wordt hier ter verduidelijking nog opgemerkt dat op een aantal plekken in de regels specifiek is geregeld op welke wijze gemeten dient te worden. Zo dienen de bouwhoogte en goothoogte van 'boothuizen' die binnen de gebiedsaanduiding van 'Artikel 14 other: Boothuis' zijn gelegen vanaf het water te worden gemeten. Dit is zo gedaan omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk wordt gezien dat boothuizen die vóór de woningen zijn gelegen in massa duidelijk onderscheidbaar zijn aan het hoofdgebouw. Uitgangspunt voor het beeld op het Amsteleiland is een beperkt aantal woningen op ruime kavels met veel groen. Aangezien boothuizen aan het water ook vanaf het water worden beleefd, is hier bepaald dat gemeten moet worden vanaf het water.

Afbeelding 28: toelichting wijze van meten afstand tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen, waaronder boothuizen, bron: Adviesbureau Haver Droeze

Om dezelfde reden is bepaald dat tussen boothuizen die binnen de gebiedsaanduiding 'Artikel 14 other: Boothuis' zijn gebouwd en een hoofdgebouw (de woning) een afstand moet worden aangehouden van ten minste 6 meter. Deze afstand dient zowel te worden aangehouden vanuit (het verlengde van) de zijgevel, als ten opzichte van (het verlengde van) de voorgevel (zie afbeelding 28). Een en ander met dien verstande dat het niet is toegestaan een boothuis vóór de voorgevel van een woning te bouwen. Op die manier is geborgd dat voldoende (groene) ruimte in stand blijft tussen een woning en een boothuis.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving zijn de functies benoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan deze omschrijving evenals het gebruik van de gronden en de daarop toegestane bebouwing. De bestemmingsvoorschriften kennen alle dezelfde opbouw met de volgende onderdelen:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- specifieke bouwregels
- nadere eisen
- afwijken van de bouwregels
- aanlegvergunning
- sloopvergunning
- wijzigingsbevoegdheid

Niet elke bestemmingsregel bevat deze elementen; dit is afhankelijk van de bestemming en de daarvoor relevante bepalingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- luchtvaartverkeerszone - lib artikel 2.2.2: deze gebiedsaanduiding verwijst naar het gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan de specifieke regels gelden van de sectorale regelgeving voor Schiphol. Binnen deze zone gelden beperkingen voor de hoogte van bebouwing;
- other: Boothuis: deze gebiedsaanduiding verwijst naar het gebied waarbinnen boothuizen gebouwd mogen worden. Aangezien deze regeling zich uitstrekt over meerdere bestemmingen is gekozen voor een gebiedsaanduiding;
- Anti-dubbeltelregel: deze bepaling voorkomt dat een bepaald grondvlak tweemaal de berekeningsgrondslag kan vormen voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing;
- Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen: de in dit artikel genoemde criteria gelden in ieder geval als (mede)toetsingskader voor het stellen van nadere eisen, het afwijken van een omgevingsvergunning en het wijzigen van het plan. Zo kunnen eisen worden gesteld aan het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid;
- Toegelaten overschrijdingen: in dit artikel wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden;
- Algemene afwijkingsregels: in dit artikel wordt aangegeven in welke gevallen gebruik kan worden gemaakt van een algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht: samengevat is hier bepaald dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar dit strijdig zijn met dit plan, in dezelfde vorm mogen blijven bestaan. Wel blijft het mogelijk om op te treden tegen (eerder ontstaan) illegaal gebruik of bebouwing.
- Slotregel: hier is aangegeven onder welke naam het plan kan worden aangehaald.

7.4 Plankaart

Op de plankaart is steeds de bestemming van de betreffende percelen aangegeven. De plankaart bestaat uit een verzameling van geografisch bepaalde objecten, die tezamen met de regels zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bebouwingsmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen en de raadpleegbaarheid te verbeteren.

7.5 Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan alle in het plan begrepen gronden bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van die gronden en ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Elke bestemming is geometrisch bepaald. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

7.5.1 Tuin

De tuinen bij de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Teneinde een strook langs het water te vrijwaren van bebouwing, strekt deze bestemming zich uit tot over vrijwel de hele rand van het eiland. In de strook aan de westoever van het eiland is een specifieke bouwaanduiding opgenomen 'terrassen en boothuizen' ten behoeve van de aanleg van terrassen aan het water en boothuizen die (uitsluitend) in deze strook gebouwd mogen worden.

7.5.2 Groen

De bermen langs de woonstraat in het plangebied hebben de bestemming 'Groen'. Deze stroken zijn bestemd voor (gras)bermen met bomen, toeritten naar parkeervoorzieningen, paden en straatmeubilair zoals straatverlichting. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

7.5.3 Verkeer - Verblijfsgebied

De centrale ontsluitingsweg over het Amsteleiland krijgt het karakter van een groene woonstraat en heeft daarom de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen.

7.5.4 Water

Al het water in het plangebied heeft de bestemming 'Water'; dat geldt voor de Amstel, de zijarm van de Amstel, de insteekhaven aan de oostzijde van het eiland en de insteekhaven aan de westzijde van het eiland. Aan de westkant van het eiland is een aanduiding opgenomen ten behoeve van het bouwen van afzonderlijke aanlegsteigers ten behoeve van de daar gelegen woningen, deze aanduiding is tevens opgenomen in de insteekhaven aan de oostzijde van het eiland ten behoeve van individuele aanlegsteigers voor de aldaar gelegen woningen.

Op de (noordelijke) kop van het eiland is een gebied aangeduid voor de realisatie van een aanlegsteiger voor meerdere boten ten behoeve van de woningen in het aldaar geprojecteerde appartementengebouw. Tevens mag hier een terrassteiger worden gebouwd ten behoeve van het appartementengebouw.

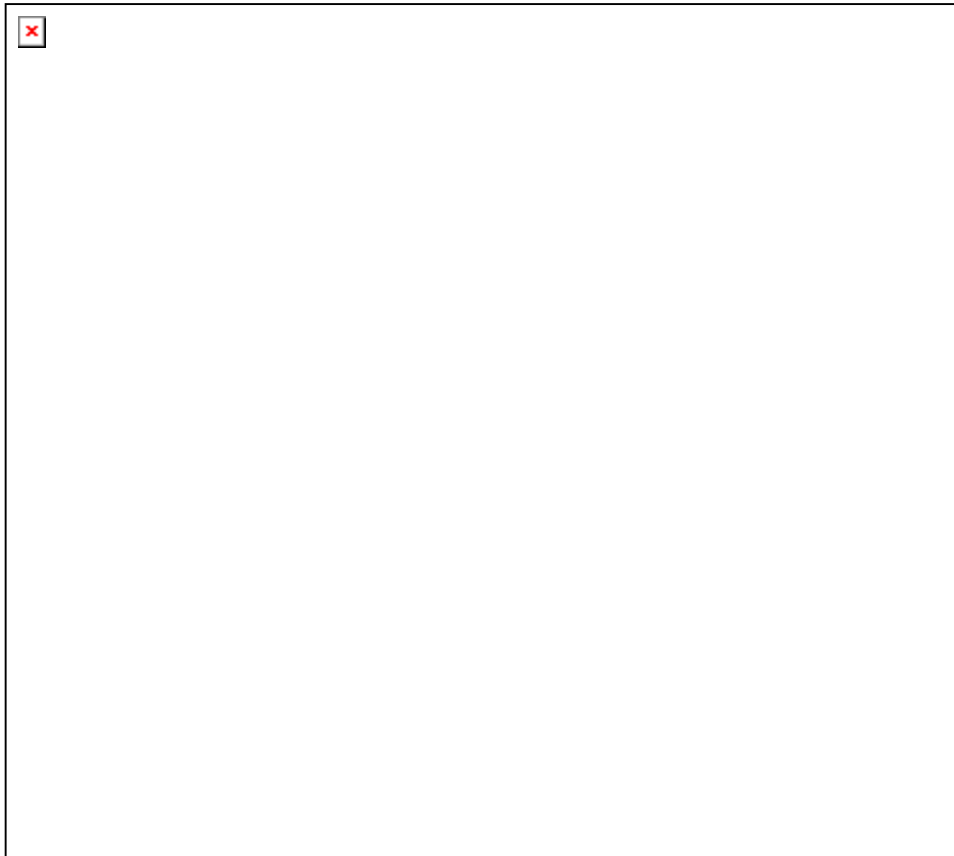
Teneinde het Amsteleiland te kunnen voorzien van een nieuwe toegangsweg / -brug is ter plaatse van de bestaande toegangsweg de functieaanduiding opgenomen 'brug'. Deze is breder geprojecteerd dan de bestaande toegangsweg om zodoende enige bewegingsvrijheid te creëren ten behoeve van een goede aansluiting op het Amsteleiland binnen de nieuwe inrichting.

Binnen de bestemming 'Water' is tevens een functieaanduiding 'waarde - ecologie' opgenomen ter bescherming van natuurwaarden en rietkragen die in de Amstelarm aan de oostzijde van het eiland in de vorm van een functieaanduiding 'ecologische waarde'. Binnen de Amstelarm is een afwijking van een omgevingsvergunning opgenomen voor het bouwen van een aanlegsteiger. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als aangetoond is dat de bouw van een steiger geen afbreuk doet aan de aldaar aanwezige natuurwaarden in de vorm van oeverbeplantingen (rietzone). Naast een afwijking in de zin van de Wabo dient tevens rekening te worden gehouden met een watervergunning. Hierover dient afstemming plaats te vinden met de Provincie en de waterbeheerder.

7.5.5 Wonen

De zones waarbinnen de woningen zijn geprojecteerd, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3', 'Wonen - 4' en 'Wonen - 5'. Binnen deze bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen de verschillende woningtypen overeenkomstig het beeldkwaliteitplan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan verschillende woonbehoeften voor woningzoekenden in het luxe (duurdere) segment. Voor de verschillende woningtypen zijn naast algemene bouwregels ook specifieke bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen van toepassing.

Voor zover er een 'gevellijn' is aangeduid, dit betreft uitsluitende de bestemming 'Wonen - 1' dient het midden van de voorgevel van een hoofdgebouw (woning) in die gevellijn te worden gebouwd, met dien verstande dat de gevel parallel aan het water dient te staan. De gevellijn mag daartoe, binnen het bouwvlak, worden overschreden (zie afbeelding 29).



*Afbeelding 29: plaatsing voorgevels in de gevellijn, waarbij het midden van de voorgevel de gevellijn dient te snijden en de gevel parallel aan het water dient te worden geplaatst.
bron: Adviesbureau Haver Droeze*

In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het maximaal toegestane aantal woningen en tevens oppervlakte- en hoogtebepalingen voor hoofdgebouwen. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (aan- en uitbouwen hieronder begrepen) is afgestemd op de specifieke situatie op het Amsteleiland. De regeling biedt de ruimte om te variëren binnen de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 met de grootte van hoofd- en bijgebouwen met dien verstande dat de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 230m² per kavel binnen de bestemming Wonen - 1 en maximaal 250m² per kavel binnen de bestemming Wonen - 2 en 400m² voor Wonen - 3.

Er is onderscheid gemaakt tussen een bebouwingsregeling voor bijgebouwen binnen en buiten het bouwvlak (indien van toepassing). Voor de goede orde wordt opgemerkt dat een boothuis, binnen de bestemmingsregeling van 'Wonen - 1' en / of 'Wonen - 2' kan worden beschouwd als een regulier bijgebouw. Bijgebouwen kunnen zowel worden aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd.

Bij de appartementengebouwen mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd. Ondergronds bouwen is alleen daar toegestaan waar ook bovengronds bebouwing aanwezig is en mits dit geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding.

Via een afwijking is het mogelijk om een hoofdgebouw met een grotere oppervlakte te realiseren. De maximale oppervlakte van een woning is gerelateerd aan het maximale bebouwingsoppervlak per bouwperceel. Zo kan via een omgevingsvergunning een woning worden toegestaan van maximaal 1000m² uitgaande van een minimale grootte van het bouwperceel van 3400m². De regels en afwijkingsbevoegdheden sluiten aan bij de randvoorwaarden uit de Nota van Uitgangspunten dat niet meer dan 30 woningen mogen worden gebouwd en dat het maximaal te bebouwen oppervlak maximaal 4500m² beslaat.

In verband met de beeldkwaliteit op het eiland is bepaald dat de hoogte van terreinafscheidingen voor de naar het water gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen. Overige erfafscheidingen mogen niet meer dan 2 meter hoog zijn. Teneinde het gewenste beeld met woningen op ruime kavels en veel groen te kunnen waarborgen, is bepaald dat de afstand tussen een hoofdgebouw (woning), inclusief uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en de perceelsgrens, ten minste 3,5 meter dient te bedragen.

Ter plaatse van de toegangsweg naar het eiland is ruimte gereserveerd voor een 'entreegebouw / dienstwoning' voor de terreinbeheerder op het eiland. Hier is een aparte bestemming aan toegekend: Wonen - 5.

In verband met de slechte bereikbaarheid van het eiland en omdat langs de Ronde Hoep West geen parkeervoorzieningen aanwezig zijn, is in de Nota van Uitgangspunten bepaald dat op het eiland moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daartoe is tevens een parkeerbepaling opgenomen waarin is bepaald dat per woning 2,5 parkeerplaats op eigen erf moet worden gerealiseerd alvorens de omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

7.6 Handhaving

In een bestemmingsplan zijn het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van gronden vastgelegd in regels en een verbeelding. Discussie over de inhoud van het bestemmingsplan vindt plaats tijdens de planvoorbereiding (vooroverleg en inspraak). De motivering van afwegingen en keuzes zijn opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Doel is een bestemmingsplan vast te stellen voor een periode van 10 jaar. Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, is de periode van discussie over de inhoud afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen in afwijking van de regels en de verbeelding is in strijd met het bestemmingsplan, waarna de gemeente handhavend zal optreden conform het door haar geformuleerde handhavingsbeleid.

7.6.1 Beleid Gemeente Amstelveen

Het Handhavingsprogramma 2008-2010 vormt de basis voor het systematisch toezicht houden en gericht handhaven door de gemeente op het gebied van bouw- en woningtoezicht, milieu, ruimtelijke ordening, verkeer en parkeren etc. Binnen het Handhavingsprogramma worden twee vormen van handhaving onderscheiden:

Preventief handhaven

Bij handhaving wordt in eerste instantie vooral gedacht aan repressief handhaven: het effectief ongedaan maken van overtredingen. Daarnaast is er de mogelijkheid om preventief op te treden. Voorkomen is immers beter dan genezen! Preventieve handhaving houdt in dat bij de ontwikkeling van regelgeving voldoende wordt gecommuniceerd met belanghebbenden en er voldoende informatie beschikbaar is over het aanvragen van vergunningen. Ook wordt tijdens de bouwwerkzaamheden door een toezichthouder gekeken of wordt gebouwd conform de vergunning, zodat indien nodig tijdig kan worden bijgestuurd.

Repressief handhaven

Het effectief ongedaan maken valt onder het begrip repressief handhaven. Artikel 125 Gemeentewet geeft het College van Burgemeester en Wethouders de algemene bevoegdheid tot het toepassen van bestuursdwang ter uitvoering van wet- en regelgeving. Handhaving is een **bevoegdheid**, tenzij een bijzondere wet anders aangeeft. Dat betekent dat het College kan besluiten om te handhaven, maar dat zij daar ook van kan afzien.

Het College had daarbij altijd een grote mate van beleidsvrijheid met betrekking tot de vraag of tegen een overtreding van bij of krachtens enig wettelijk voorschrift gestelde verplichting al dan niet handhavend moet worden opgetreden. Recente ontwikkelingen in de rechtspraak laten zien dat er een neiging is naar een minder vrijblijvende handhavingspraktijk, die leidt tot een 'beginselplicht tot handhaving'. Met name waar derden de gemeente verzoeken handhavend op te treden.

Raad van State: '*indien door een derde uitdrukkelijk verzocht is tegen een illegale situatie op te treden, kan alleen in bijzondere gevallen van handhavend optreden worden afgezien*', of (als geen verzoek tot handhaving is gedaan) '*alleen in bijzondere gevallen kan van het bestuursorgaan worden verlangd dat het afziet van handhavend optreden tegen een illegale situatie*'.

Preventieve handhaving heeft binnen de gemeente de voorkeur boven repressieve handhaving. Bestuursrechtelijke handhaving heeft de voorkeur boven strafrechtelijke handhaving. Een combinatie van bestuursrechtelijk en strafrechtelijk handhaven is echter ook mogelijk.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financiering

De voorgenomen nieuwbouw wordt ontwikkeld voor rekening en risico van Eiland in de Amstel BV en kent derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. In het kader van de Grexwet is de mogelijkheid van kostenverhaal door de gemeente vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

De gronden waarop de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd zijn eigendom van Eiland in de Amstel BV. De realisatie van de plannen vindt plaats voor rekening en risico van Eiland in de Amstel BV en

kent derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. In het kader van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro zijn afspraken gemaakt met de gemeente inzake kostenverhaal. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. De beoogde ontwikkelingen hebben daarmee geen financiële gevolgen voor de gemeente Amstelveen.

8.2 Planschade

Een ander financieel risico wordt gevormd door de regeling uit artikel 6.1 Wro, die recht geeft op vergoeding van die schade, die een belanghebbende lijdt of zal lijden als gevolg van de in het artikel genoemde besluiten, zoals een planwijziging of een planuitwerking, het aanpassen van het bestemmingsplan of het verlenen van een afwijking van een omgevingsvergunning.

De aanvraag voor een dergelijke vergoeding moet worden ingediend binnen 5 jaar nadat de betreffende bepaling uit het bestemmingsplan, dan wel het betreffende besluit onherroepelijk is geworden.

Artikel 6.24 Wro bepaalt verder dat, voor zover planschade haar grondslag vindt in een besluit naar aanleiding van een verzoek ten behoeve van de verwezenlijking van een project, burgemeester en wethouders met die verzoeker overeen kunnen komen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van die verzoeker komt.

Die partij is vervolgens belanghebbende bij een besluit op een verzoek aangaande planschadevergoeding ter zake van de wijziging van het bestemmingsplan of het projectbesluit waar hij om verzocht.

De hier bedoelde vergoedingsregeling moet worden gezien als een tegemoetkoming in de geleden schade als gevolg van (wijziging van) een bestemmingsplan of afwijking van een omgevingsvergunning. Een belanghebbende kan alleen een beroep doen op de regeling indien zijn vrijheid sterker door de planologische wijziging wordt aangetast, dan met de algemene maatschappelijke situatie in overeenstemming is.

Met andere woorden: alleen aan iemand die schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijs niet of niet geheel voor zijn rekening behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende op andere wijze verzekerd is kan, naar billijkheid een schadevergoeding worden toegekend. Daarbij komt dat alleen vermogensschade en inkomensschade als gevolg van een planologisch nadeliger situatie voor vergoeding in aanmerking komen.

Vermogensschade betreft veelal de waardevermindering van een betrokken onroerende zaak wegens aantasting van het woon- en leefklimaat. Voorbeelden hiervan zijn: het beperken of vervallen van waardebepalend vrij uitzicht of een andere visuele verslechtering, beperking van bezonning, aantasting van de privacy, geluidhinder, geuroverlast, trillingen, (grond)wateroverlast, luchtvervuiling, windhinder, lichthinder, beperking van de bereikbaarheid, toename van de parkeerdruk, aantasting van de situeringswaarde of combinaties daarvan. Inkomensschade betreft overwegend de derving van inkomsten c.q. winst, minder omzet, maar ook hogere kosten door een minder goede bereikbaarheid, omrijden, stagnatie, hogere woonlasten etc.

Vanwege de grote afstand tot omliggende woningen en bedrijven, het feit dat sprake is van bedrijfsbeëindiging van een categorie 4 bedrijf én het feit dat in de huidige situatie reeds de nodige omvangrijke en hoge bebouwing op het Amsteleiland aanwezig is, wordt niet verwacht dat de beoogde ontwikkelingen zullen leiden tot planschade. Om die redenen is een planschade risicoanalyse achterwege gelaten. Zoals in paragraaf 8.1 is aangegeven, zijn tussen de gemeente Amstelveen en Eiland in de Amstel BV afspraken gemaakt inzake kostenverhaal; deze zijn vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Overleg met de bevolking

Het voorontwerp is gedurende vier weken ter inzage gelegd van donderdag 23 september tot en met woensdag 20 oktober 2010.

Hiervan is vooraf kennis gegeven in het Amstelveens Weekblad van 22 september 2010.

In Bijlage 14 zijn de inspraakreacties zakelijk weergegeven en is het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders neergelegd.

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag 11 augustus 2011 tot en met woensdag 21 september 2011.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Binnen de hierboven genoemde termijn zijn 6 zienswijze ingediend. Tevens heeft 1 instantie een reactie opgestuurd dat de opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan voldoende zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Voor een opsomming van de zienswijzen en de reactie hierop wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording in Bijlage 15.

9.2 Overleg met instanties

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 17 september 2010.

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

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid
2. VROM-Inspectie Noord-West
3. Waternet
4. Gemeente Ouder Amstel
5. Brandweer Amstelland

De instantie welke staat vermeld onder NUMMER 5 heeft niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder de NUMMERS 1, 2, 3 en 4 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

In Bijlage 14 volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

9.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is opnieuw vastgesteld (bestuurlijke lus) in de vergadering van de gemeenteraad van 24 april 2013.