

N201 - Natuurcompensatie 2e fase

Inhoudsopgave

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding en doelstelling	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	8
2.1 Europees beleid	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal en regionaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	20
3.1 Beschrijving plangebied	20
Hoofdstuk 4 FUNCTIONELE BESCHRIJVING EN OVERIGE ASPECTEN	21
4.1 Verkeer en vervoer	21
4.2 Archeologie	21
4.3 Landschap	22
Hoofdstuk 5 MILIEUASPECTEN	23
5.1 Bodem	23
5.2 Water	23
5.3 Geluid	23
5.4 Externe veiligheid	23
5.5 Natuur	25
Hoofdstuk 6 PLANOPZET	28
6.1 Algemeen	28
6.2 Hoofdpijnen van de juridische regeling	29
6.3 De bestemmingen	30
6.4 Handhaving	31
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
Hoofdstuk 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	34
8.1 Overleg met de bevolking	34
8.2 Overleg met instanties	34
8.3 Vaststelling	34

PLANREGELS

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	37
Artikel 1	Begrippen	37
Artikel 2	Wijze van meten	40
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	41
Artikel 3	Agrarisch - Agrarisch Bedrijf	41
Artikel 4	Natuur	43
Artikel 5	Tuin	45
Artikel 6	Verkeer	47
Artikel 7	Water	48
Artikel 8	Wonen	49
Artikel 9	Leiding-Gas	51
Artikel 10	Waarde-Archeologie	53
Artikel 11	Waterstaat-Waterkering	56
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	57
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 13	Algemene bouwregels	58
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 15	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	61
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	62
Artikel 16	Overgangsrecht	62
Artikel 17	Slotregel	63

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De huidige N201 levert grote leefbaarheids-, veiligheids- en bereikbaarheidsproblemen op in de regio Aalsmeer, Uithoorn, Amstelveen en Haarlemmermeer. Deze problemen uitten zich vooral in geluids- en stankoverlast, filevorming en verkeersonveiligheid. De omlegging van de N201 zal de situatie hiervoor verbeteren.

De omgelegde N201 doorsnijdt op Amstelveens grondgebied de Bovenkerkerpolder. Deze polder is onderdeel van het Groene Hart. In principe mogen hier geen stedelijke functies gerealiseerd worden. Door de omlegging verdwijnt een aanmerkelijk oppervlak aan graslandgebied met weidevogelconcentraties en met soortenrijke water- en oevervegetaties. De omlegging verstoort de ecologische relaties en de rust in het gebied.

Om de nadelige gevolgen van de aanleg van de weg voor de natuur zoveel mogelijk te beperken, is voorzien in de ontwikkeling van twee natuurgebieden langs het nieuwe tracé in de Bovenkerkerpolder. Dit is het resultaat geweest van de MER-procedure die voor de omlegging van de N201 gevolgd is. Ter illustratie hiervan is het rapport "Nadere informatie bij de milieueffectrapportages N201" als bijlage bij de toelichting gevoegd (bijlage 1). Voor het deel ten zuiden van de nieuwe N201 is al een wijzigingsplan vastgesteld, dat onherroepelijk is.

Dit bestemmingsplan betreft de ten noorden van de N201 in te richten gronden ten behoeve van de natuurcompensatie. Behalve een natuurdoelstelling zal het gebied ook een landschappelijke en een recreatieve waarde krijgen. Het zal bijdragen aan een aantal gewenste recreatieve en ecologische netwerken die in dit gedeelte van Noord-Holland en Utrecht worden ontwikkeld. Omgerekend beslaat de totale natuurcompensatie als gevolg van de aanleg van de nieuwe N201 in de Bovenkerkerpolder circa 30 hectare.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het uiterste zuiden van Amstelveen in de Bovenkerkerpolder. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de nieuw aan te leggen N201, in het westen door het water de Westtocht, in het oosten de Ringsloot en in het noorden door de grens van de ten noorden van het perceel Middenweg van de Bovenkerkerpolder 1 gelegen kavel en de noordgrens van de ten noorden van het perceel Middenweg van de Bovenkerkerpolder 6 gelegen kavel.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende plannen:

- Eerste herziening bestemmingsplan N201
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied (1993)

In het bestemmingsplan "Eerste herziening bestemmingsplan N201" is voor de te compenseren natuurgebieden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestemming Agrarische doeleinden kan gewijzigd worden in de bestemming Natuur. Aangezien de grenzen van het te ontwikkelen natuurgebied zijn gewijzigd, passen deze niet meer binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid. Een deel van het te ontwikkelen natuurgebied ligt nu tevens in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1993). De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch productiegebied II. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van landhekken.

In het plangebied ligt een perceel met een woonbestemming en een agrarisch bouwperceel. De bestemmingen van deze percelen zijn in dit bestemmingsplan conserverend overgenomen. Beide percelen zijn eigendom van de provincie Noord-Holland. In de toekomst zal het agrarische bouwperceel mogelijk een woonbestemming krijgen.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Kaderrichtlijn water

Deze richtlijn, die sinds 2000 van kracht is, moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa op 2015 in orde is. De richtlijn heeft grote gevolgen voor lokale overheden en het bedrijfsleven. Gemeenten worden geconfronteerd met stijgende kosten van het rioleringsbeheer om de waterkwaliteit in de toekomst niet achteruit te laten gaan. Voor de waterschappen komen er extra eisen aan de zuivering met het oog op de waterkwaliteit in de toekomst. Voor bedrijven komen er extra milieueisen ten aanzien van het gebruik van gevaarlijke stoffen. Voor de agrarische sector is het van belang dat de Kaderrichtlijn het mestbeleid en de Nitraatrichtlijn volgt.

Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater, waarmee:

- a. aquatische ecosystemen en, wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestrische ecosystemen en waterrijke gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en worden beschermd en verbeterd;
- b. duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- c. verhoogde bescherming en verbetering van het aquatische milieu worden beoogd, onder andere door specifieke maatregelen voor de progressieve vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritair stoffen en door het stopzetten of geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies of verliezen van prioritair gevaarlijke stoffen;
- d. wordt gezorgd voor de progressieve vermindering van de verontreiniging van grondwater en verdere verontreiniging hiervan wordt voorkomen;
- e. wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte;

en dat zodoende bijdraagt tot:

- de beschikbaarheid van voldoende oppervlaktewater en grondwater van goede kwaliteit voor een duurzaam, evenwichtig en billijk gebruik van water;
- een significante vermindering van de verontreiniging van het grondwater;
- de bescherming van territoriale en mariene wateren;
- het bereiken van de doelstellingen van de relevante internationale overeenkomsten.

2.2 Rijksbeleid

Hieronder volgt het beleid van het rijk vanuit beleidsnota's, besluiten, planologische kernbeslissingen, regelingen en wetten.

2.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. In de Nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een rol zal spelen.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat.

Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

- a. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
- b. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- c. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- d. het borgen van de veiligheid.

Het rijk streeft naar realisatie van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Bovendien valt een beperkt aantal andere natuurgebieden onder de natuurbeschermingswet (NB-wet). De Vogel- en Habitatrichtlijn- (VHR), NB-wet- en EHS-gebieden (die overigens voor een deel samenvallen) leveren tezamen een belangrijke bijdrage aan de realisatie van het Europees Ecologisch netwerk. Ten opzichte van de overige natuurgebieden in Nederland hebben de VHR-, NB-wet-, en EHS-gebieden een specifiek beschermingsregime en heeft het rijk een bijzondere verantwoordelijkheid.

Rijk, provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de volgende gebieden:

De VHR-, de NB-wet en de EHS (inclusief de robuuste ecologische verbindingen). Bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de daarbuiten gelegen kleinere natuurgebieden en leefgebieden van in (inter)nationaal verband beschermde soorten is de verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten. Het rijk faciliteert provincies hierbij met wet- en regelgeving en inzet van deskundigheid, stimuleert en ziet er op toe dat provincies en gemeenten hun verantwoordelijkheid op zich nemen.

Voor deze beschermde gebieden geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden en een 'nee, tenzij'-regime. Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van deze kenmerken en waarden, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de medebelangen die in het gebied aanwezig zijn. Binnen de gebieden waar het 'nee, tenzij'-regime van kracht is, zijn nieuwe plannen, projecten of handelingen niet toegestaan indien deze wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Dit bestemmingsplan ligt niet in één van de genoemde beschermde gebieden, maar draagt wel bij aan het robuuster maken van levensgemeenschappen die tot de EHS behoren.

2.2.2 Nota Mobiliteit

Deze nota is de verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte en geeft de volgende beleidsdoeleinden aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

De voor dit gebied afgeronde planvorming aangaande de omlegging van de N201 past binnen deze nota.

2.2.3 Flora- en Faunawet, ministerie van LNV, april 2002

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet van het ministerie van LNV in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de dier- en plantensoorten op het Nederlandse grondgebied. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europees rechtelijke en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). Deze wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantensoorten. De wet kent een verbod op het aantasten of verstoren van zowel extra beschermde als overige soorten, alsmede het aantasten of verstoren van de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen, behoudens verlening van ontheffing door de minister van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit. Beschermde soorten zijn onder meer alle amfibieën, reptielen, vleermuizen en vogels.

2.2.4 Natuurbeschermingswet 1998

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen.

Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht is op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en Faunawet.

De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermd Natuurmonumenten en;
- Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden.

Tevens is met de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 het verschil tussen Beschermd Monumenten en Staatsnatuurmonumenten vervallen: beide zijn nu Beschermd Natuurmonumenten. Beschermd Natuurmonumenten die overlappen met Natura 2000-gebieden worden opgeheven en niet langer beschermd als Beschermd Natuurmonument. De natuurwaarden waarvoor het natuurmonument was aangewezen worden wel in de Natura 2000-aanwijzing opgenomen.

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurmonument of een Natura-2000 gebied. Gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied, de Botshol, heeft dit plan hier geen gevolgen voor.

2.2.5 Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

2.2.6 Verdrag van Valletta (Malta), Europese Unie, 1992

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd.

Uitgangspunt van het verdrag is dat zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan in het ruimtelijk beleid. In het afwegingsproces moet het als één van de belangen worden meegenomen. Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

2.2.7 Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

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

Door het wetsvoorstel krijgt de gemeente een nieuwe wettelijke taak: bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied. De aanvrager van een aanleg- of bouwvergunning moet zelf de kosten voor het voldoen aan de archeologische voorschriften dragen. De veroorzaker betaalt dus. De aanvrager heeft recht op nadeelcompensatie van de gemeente wanneer de kosten onredelijk hoog zijn. Het voorgaande geldt ook voor de aanvrager van een vrijstellingsbesluit.

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

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

Het rijk is ook het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen.

Door het Verdrag van Valletta krijgt het de Minister van OCW in besluitvorming bij m.e.r.-plichtige projecten invloed inzake archeologische monumentenzorg. De gemeente kan initiatiefnemer zijn van een m.e.r.-plichtig project, maar kan ook optreden als bevoegd gezag bij een m.e.r.-plichtig project.

Het bovenstaande impliceert dat een gemeente archeologiebeleid dient op te stellen. Een gemeente mag zelf bepalen hoe het beleid er uit komt te zien. De nieuwe wet biedt daarvoor instrumenten en geeft de kaders aan. Een inventarisatie van de in de bodem aanwezige en te verwachten archeologische waarden en archeologische beleidskaarten zijn een basisvoorwaarde voor het maken en uitvoeren van een goed archeologiebeleid.

2.2.8 Structuurschema Groene Ruimte 2 (SGR2), 2002

De betreffende nota is de ontwerp planologische kernbeslissing (deel 1) van het SGR2. Ze bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het kabinet voor het landelijk gebied, en de samenhang met het water- en milieubeleid.

In het Nederlandse landschap zijn de vitaliteit van het watersysteem, de beleving en het gebruik daarvan van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit. Een vitaal watersysteem op nationaal en regionaal niveau is essentieel om waterdrager te laten zijn voor een duurzame vervulling van de verschillende functies, zoals landbouw, natuur en recreatie. Deze kernkwaliteit richt zich in aanvulling op het waterbeleid uit de Vierde nota Waterhuishouding op het optimaliseren van de landschappelijke betekenis van het watersysteem door vergroting van de kenmerken, de zichtbaarheid en de openbare toegankelijkheid (water, oevers, waterwerken).

Het kabinet wil de recreatiemogelijkheden versterken door de verdere ontwikkeling en kwaliteitsverbetering van het recreatietoervaartnet. Daarbij gaat het om:

- oplossing van fysieke knelpunten in de waterwegen in het kader van de Beleidsvisie Recreatietoervaart in Nederland;
- verbetering van de openbare toegankelijkheid van oevers;
- versterking van de (water)recreatiemogelijkheden in de directe woonomgeving.

Voor waterkwaliteit geldt de volgende drietrapsstrategie: schoonhouden - scheiden - zuiveren van waterstromen. Om de zoetwatervoorraad veilig te stellen wordt de ruimte zodanig ingericht en gebruikt, dat zo min mogelijk vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, worden (aanvullende) maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt is ten slotte zuiveren van de vuile waterstromen vereist.

2.2.9 Bodembeleid

Het bodembeleid in Nederland is weergegeven in de Wet bodembescherming, de wet Milieubeheer en de Wet Verontreiniging oppervlaktewateren.

Het bodembeleid heeft als uitgangspunt zorgplicht en het stand-still principe. Het beleid kent drie peilers, preventie, beheer en sanering die zijn uitgewerkt in afzonderlijke besluiten, circulaires en beleidsregels.

Preventie of bodembescherming is gericht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Dit beleid is vormgegeven door het stellen van regels voor activiteiten en het opleggen van normen aan diensten en producten. Dit beleid is o.a. vastgelegd in de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit en de Nederlandse richtlijn bodembescherming. In de Woningwet komt preventie tot uiting via het verbod om te bouwen op een verontreinigde bodem.

Het beheer van de bodem zelf heeft betrekking op de toepassing en het hergebruik van grond, bagger en bouwstoffen. Dit is o.a. vastgelegd in het Besluit Bodemkwaliteit en bevat regelgeving over kwaliteitsborging, bouwstoffen en de toepassing van grond en bagger.

Sanering betreft het opheffen van onacceptabele risico's die het gevolg zijn van bodemverontreiniging. De Circulaire bodemsanering geeft aan hoe om te gaan met de saneringscriteria en –doelstellingen. Belangrijk is dat het saneringsbeleid een onderscheid maakt tussen historische verontreinigingen die zijn ontstaan voor 1987 en verontreinigingen ontstaan vanaf 1987.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Noord Holland 2040

In de structuurvisie 2040 staat dat compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen datgene is waar de provincie Noord-Holland de komende dertig jaar op in zet.

In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw.

In de kop van Noord-Holland wordt vooral ingezet op het opwekken van duurzame energie. Daarmee draagt de provincie ook in de toekomst bij aan de noodzaak van alternatieve energievoorzieningen. Ook worden in die regio tot 2030 nog eens 35.000 woningen bijgebouwd. In het zuiden van de provincie is veel aandacht voor de extra woningbouwopgave, de internationale concurrentiepositie en de leefbaarheid en bereikbaarheid van de metropoolregio Amsterdam.

In de structuurvisie wordt beschreven wat de provinciale ambities zijn wat betreft het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden. De provincie zorgt voor gebieden met een hoge biodiversiteit, maakt deze waar mogelijk toegankelijk voor recreatie en bouwt deze uit tot een robuust, samenhangend netwerk. Kern van het natuurbeleid is de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de verbindingzones, nationale parken en Natura 2000 gebieden. Daarnaast richt de provincie zich op het behouden van weidevogels en het karakteristieke open weidelandschap waarin zij leven. Het plangebied ligt niet in de EHS. Ook ligt het niet ter hoogte van een ecologische verbindingzone. Het plangebied ligt wel in een weidevogelleefgebied. De op dit moment in procedure zijnde partiële herziening van de structuurvisie brengt hier geen verandering in. In paragraaf 5.4 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan.

2.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009

De Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Met het inwerking treden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het streekplan als beleidsdocument en de goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen komen te vervallen. Voor het streekplan is de structuurvisie in de plaats gekomen, echter deze is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Waar in de Structuurvisie ruimte bestaat voor nadere afwegingen of in de bewoordingen beleidsruimte voor maatwerk aanwezig is, is in deze verordening gebruik gemaakt van het instrument ontheffing door GS of – in een enkel geval- nadere regels door GS. Hierdoor wordt de verordening flexibeler ten behoeve van maatwerk situaties. De verordening richt zich op de inhoud van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij niet alleen om de inhoud in strikt juridische zin, maar ook om eisen aan de toelichting.

In de verordening is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het opnemen van een voorbereidingsbescherming conform artikel 4.1. derde lid van de Wro. Het streekplanbeleid is van 2003/2004 en veel bestemmingsplannen zijn met in achtneming van dit beleid goedgekeurd. Verder heeft een verordening een relatief korte werkingsduur. Alle bestemmingsplannen zullen overeenkomstig de verordening aangepast moeten worden.

De verordening kent regels voor de EHS, ecologische verbindingzones en weidevogelleefgebieden. In paragraaf 5.4 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan. Het plan voldoet ook aan de regels over nationale landschappen (artikel 22; Groene Hart). De kernkwaliteiten van het landschap worden niet aangetast, eerder versterkt.

2.3.3 Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015

Noord-Holland is een waterrijke provincie omringd door Noordzee, Waddenzee en IJsselmeer. Het garanderen van veiligheid tegen overstromingen vanuit zee en het klimaatbestendig vormgeven van het ruimtegebruik vraagt om een goed waterbeheer. Wonen in Noord-Holland betekent wonen met water. Een goed waterbeheer is dus onmisbaar. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. Momenteel werken de provincie en haar partners aan een ontwerp Provinciaal Waterplan 2010 – 2015.

De strategische waterdoelen van de provincie zijn:

- Het met waterschappen en Rijkswaterstaat waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie, gevolgschade beperken en rampenbeheersing.
- Het samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat er voor zorgen dat water in balans verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het versterken van het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie.
- Het samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water. Dit wordt gedaan door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- Het samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt de integrale gebiedsontwikkeling gehanteerd.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het provinciale waterbeleid.

Het collegeprogramma 'Krachtig, in Balans' vormt het uitgangspunt voor het Waterplan. Het motto van het waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling.

2.3.4 Waterbeheersplan AGV 2010-2015

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft drie hoofdtaken: zorg voor veilige dijken, zorg voor voldoende water en de zorg voor schoon water. Daarnaast zorgt het hoogheemraadschap in het beheergebied voor: vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

In het waterbeheersplan is het beleid voor al deze taken voor de komende 6 jaar opgenomen. Dit beleid vormt tevens het uitgangspunt voor de watergebiedplannen en voor de stedelijke waterplannen die gemeenten in afstemming met het hoogheemraadschap maken.

2.3.5 Waterbeheer / keur 2009

De Keur is de waterschapsverordening van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). In de Keur staan regels over hoe er met het water en alles er omheen omgegaan moet worden. Bijvoorbeeld over leidingen in of onder dijken, het bouwen van steigers en het schonen van sloten.

De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Met de Keur wil AGV de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden.

2.3.6 Regionaal bodembeheersplan en bodemkwaliteitskaarten

Het regionaal bodembeheersplan stelt regels aan het hergebruik van grond als bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit niet verslechterd. De bodemkwaliteitskaarten geven gebieden aan met vergelijkbare bodemkwaliteit waarbinnen hergebruik van grond is vereenvoudigd.

Per 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) van kracht waarin het mogelijk is de bodemkwaliteitseisen af te stemmen op het bodemgebruik. Op dit moment is in de regio echter nog het Overgangsrecht van toepassing waardoor er nog niets is gewijzigd. Dit overgangsrecht geldt tot uiterlijk 1 juli 2013 maar wordt naar verwachting al voor 2010 vervangen.

2.3.7 Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland (2006)

Dit beleidskader vormt het toetsingskader ten aanzien van landschap en cultuurhistorie voor de provincie voor ruimtelijke plannen in het buitengebied, alsmede voor het gebruik bij de start van planontwikkeling. Specifiek voor de Bovenkerkerpolder wordt het behoud van kade, dijken en verkavelingspatronen voorgestaan, alsmede behoud en versterking van de interne structuur. Er dient te worden aangesloten bij de rationele indeling van de polder en van de landschappelijke kenmerken die met deze indeling samenhangen (bijvoorbeeld de hoofdrichting van wegenpatroon en waterlopen, vorm van ruimtes).

In de Bovenkerkerpolder zijn bovendien mogelijkheden voor waterberging, waarbij opgaven in de waterhuishouding kunnen worden aangegrepen om een nieuwe structuur in het landschap te ontwikkelen.

Concept beleidsnota Landschap en cultuurhistorie

Op 15 december 2009 heeft de provincie Noord Holland de concept beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld.

Noord-Holland heeft een grote variëteit aan landschappen en een rijke cultuurhistorie. De lange ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie is goed terug te zien in de verschillende landschappen met hun kenmerkende elementen, patronen en structuren. De historische objecten en structuren zijn uniek en geven identiteit aan het gebied: molens, stolpen, droogmakerijen, de Westfriese Omringdijk en de Stelling van Amsterdam, maar ook vele honderden archeologische vindplaatsen uit allerhande perioden. Het Noord-Hollandse landschap leeft en blijft zich voortdurend ontwikkelen.

Nieuwe functies en eisen brengen met zich mee dat de inrichting en het gebruik van het stedelijke en landelijke gebied voortdurend moet worden aangepast. Nieuwe elementen en structuren worden aan het landschap toegevoegd terwijl oude verdwijnen. Soms gaan deze ontwikkelingen ten koste van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, het 'gebiedseigene'.

De Provincie Noord-Holland wil verantwoord met het verleden omgaan en tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is deze beleidsnota, waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd. Deze vernieuwde beleidsnota vervangt het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, welke werd gebruikt als beoordelingskader voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen en inspiratie aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming.

In het kader van de Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is het beleidskader aangepast. Het oude beleidskader is aangevuld met een aantal onderwerpen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten: aardkundige waarden, openheid en dorps-DNA. Daarnaast is gekozen voor een nieuwe indeling van de beleidsnota. Waar het beleidskader voorheen vanuit regio's was opgebouwd, is nu per landschapstype duidelijk aangegeven welke kernkwaliteiten de provincie belangrijk vindt hoe zij hierop wil sturen.

2.3.8 Milieubeleidsplan 2009-2013

Het doel van het PMP is dat eind 2013 overal in Noord-Holland de basiskwaliteit milieu is bereikt. Noord-Holland wil voldoen aan de Europese en nationale normen en regels op milieugebied. Om die basiskwaliteit te bereiken zet de provincie in op:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Om dit te bereiken gaat de provincie activiteiten uitvoeren op de milieuthema's afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht, klimaat en energie.

De keuze voor de activiteiten is gebaseerd op enerzijds de wettelijke taken en anderzijds de rol die de provincie kan spelen. De omvang en aard van de activiteiten verschilt hierdoor per thema. Voor bodembeleid heeft de provincie een stevige rol, gericht op efficiënt en duurzaam bodemgebruik. Dit wordt verder uitgewerkt in de Bodemvisie en een bodemsaneringstrategie. Ook voor het thema klimaat en energie heeft de provincie een aanzienlijke rol. Om klimaatverandering tegen te gaan en aanpassing aan het veranderd klimaat mogelijk te maken voert de provincie het Actieprogramma Klimaat uit en stelt zij een uitvoeringsstrategie voor duurzaam energiebeleid op. Op het thema externe veiligheid levert de provincie veel inspanningen om te kunnen anticiperen op dit beleidsveld dat volop in beweging is. Op andere thema's zoals afval en geur, heeft de provincie een kleinere rol en is gekozen voor beperking tot wettelijke taken.

2.3.9 AmstelGroen Gebiedsperspectief, provincie Noord-Holland (2002)

In deze notitie wordt aangegeven waar en hoe in het zoekgebied ten zuiden van Amsterdam 550 ha nieuw recreatief strategisch groen kan worden gesitueerd.

In december 1998 heeft de Tweede kamer besloten de VINEX te actualiseren. In deze actualisering, - de VINAC -, is opgenomen dat er, gekoppeld aan de nieuwe verstedelijkingsopgave 2005-2010, in de provincie Noord-Holland ruim 1.000 ha multifunctioneel groengebied zal worden aangelegd. Aan de zuidzijde van Amsterdam betreft dit het Strategisch Groenproject AmstelGroen, waarvoor in totaal 550 ha beschikbaar is. Binnen deze 550 ha is een verdeling aangegeven in 480 ha vlakgroen en 70 ha ten behoeve van recreatieve verbindingen.

Het AmstelGroen vormt een aanvulling op het bestaande aanbod van recreatief groen aan de zuidflank van Amsterdam en draagt bij aan de oplossing van de grote recreatieve tekorten in de noordflank van de Randstad. Verbetering van de recreatieve verbinding van de bestaande Strategische Groenprojecten Haarlemmermeer-West en Vechtstreek is een belangrijk aandachtspunt.

2.3.10 Beleidsplan "Kiezen voor Amstelland"; aanpassing basisplan (Groengebied Amstelland, 2002)

In de nota "Kiezen voor Amstelland" is het beleid voor de inrichting van het groengebied Amstelland geactualiseerd ten opzichte van het Basisplan Amstelland 1980. Belangrijk uitgangspunt is de ontwikkeling van het groengebied tot een aantrekkelijk cultuurlandschap, met veel ruimte voor natuur, waarbij de recreatiemogelijkheden zich met name richten op de behoeften van bewoners van het aangrenzende stedelijke gebied.

Voor de Amstelscheg ligt het accent op de openheid van het weidegebied, waarbij behoud en ontwikkeling van de aan water en natte gronden gebonden natuur een belangrijke rol heeft. Specifiek voor Wester Amstel Zuid is een beperking van de oppervlakte als vrij toegankelijk in te richten gebied opgenomen (rondom de sporthal aan de Langs de Akker) ten gunste van het agrarisch gebied.

2.3.11 Strategische visie Recreatiegebieden (Recreatie Noord-Holland NV, 2006)

De "strategische visie Recreatiegebieden" biedt een denkraam aan de hand waarvan besturen van recreatieschappen, samen met recreanten en ondernemers, lijnen kunnen uitzetten voor de toekomst van recreatiegebieden. Er is sprake van een veranderende positionering van recreatiegebieden, waarbij een grotere gerichtheid op de omgeving (stad en landelijk gebied), ontwikkeling naast beheer en een grotere klantgerichtheid voorop staat. Dit betekent ook een nieuwe balans tussen het openbare, laagdrempelige karakter van recreatiegebieden en ruimte voor commerciële activiteiten.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Amstelveen Zuid, 15 december 2010

Op 15 december 2010 heeft de raad van de gemeente Amstelveen de Structuurvisie 'Amstelveen Zuid' vastgesteld. De structuurvisie Amstelveen Zuid is een visie op hoofdlijnen volgens de Wet ruimtelijke ordening. De visie brengt reeds vastgesteld beleid en geplande ontwikkelingen in kaart en met elkaar in verband; het biedt voor Amstelveen Zuid een totaalperspectief. De structuurvisie biedt de planologische onderbouwing voor de mogelijkheid tot het (deels) verhalen van gemeentelijke kosten omlegging N201 (inclusief ongelijkvloerse kruising) via de ontwikkelgebieden bedrijventerreinen 'De Loeten' en 'Amstelveen Zuid' en woningbouwlocatie 'De Scheg'. Daarnaast behoort, met de structuurvisie als basis, gedeeltelijk kostenverhaal voor provinciaal recreatief groenproject AmstelGroen tot de mogelijkheid.

Amstelgroen

In de verstedelijkingsopgave van de Randstad heeft de rijksoverheid eveneens als doel gesteld 1000 ha multifunctioneel groen aan te leggen. Gedeelten van de Bovenkerker- en Legmeerpolder van Amstelveen komen daarbij in aanmerking voor respectievelijk 110 en 65 ha. Naast de invulling van natuur en recreatieve groenfuncties wordt in AmstelGroen rekening gehouden met de behoefte aan agrarische activiteiten in beide polders. Het oostelijk deel, gelegen in de Bovenkerkerpolder, zal een extensief recreatief karakter zal krijgen met veel open ruimte, weide en water. Het westelijk deel, dat behoort tot de Noorder Legmeerpolder, zal een meer intensief recreatiegebied worden met een parkachtige opzet. AmstelGroen zal verder mogelijk een van noord naar zuid (of omgekeerd) gericht onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) bevatten.

Het natuurgebied dat aangelegd wordt voor de compensatie van de omlegging van de N201, sluit aan op de ontwikkelingen van AmstelGroen. Aangezien deze natuurontwikkeling aangelegd wordt in het kader van de N201 wordt hiervoor een aparte procedure gevolgd, maar uiteindelijk zal er sprake zijn van één aaneengesloten groengebied.

2.4.2 Landschapsplan, mei 1994

Het Landschapsplan geeft aan hoe natuur en landschap in het buitengebied van de gemeente Amstelveen zich in de toekomst kunnen gaan ontwikkelen en welke maatregelen er genomen moeten worden om dit te realiseren.

Het Landschapsplan geeft aan wat de kwaliteiten van natuur en landschap zijn, hoe andere functies daar op inspelen, en welke mogelijkheden er zijn om deze kwaliteiten te verbeteren.

Het Landschapsplan geeft inzicht in het instrumentarium en de financiële middelen die nodig zijn om het natuur- en landschapsbeleid uit te voeren. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de taken van de gemeente, van de beherende instanties van het Amsterdamse Bos en het Groengebied Amstelland en overige overheden. Het beheer van het Amsterdamse Bos valt onder de desbetreffende afdeling van de gemeente Amsterdam. Hiertoe behoort ook het beheer van de Amstelveense- en Kleine Poel. De gemeente levert reeds een financiële bijdrage aan het Groengebied Amstelland. De gemeente heeft verder een inspanningsverplichting voor die delen van het buitengebied die niet tot de beheersgebieden van het Amsterdamse Bos en het Groengebied Amstelland behoren. De richtlijnen van de Stichting Landelijk Overleg Natuur- en Landschapsbeheer (LONL) leggen een zwaar accent op het behoud en de ontwikkeling van de bestaande en potentiële warden van kleine landschapselementen. De landschapsvisie geeft het beleidskader voor de lange termijn aan, voor onder meer inrichting en beheer van landschapselementen en voor intersectoraal overleg.

2.4.3 Ruimte voor groen; Groenstructuurplan voor Amstelveen 2008-2018

In september 2008 is het geactualiseerde Groenstructuurplan 'Ruimte voor Groen' vastgesteld. Amstelveen is naast een stad met een rijke groentraditie een stad in ontwikkeling. Juist door het bijzonder groene karakter raken veranderingen in de stad al snel de stedelijke groenstructuur.

In plan Ruimte voor Groen zijn de volgende zaken vastgelegd:

- De ambitie ten aanzien van de ontwikkeling van de groenstructuur;
- Het behouden en waar mogelijk versterken van het groen in Amstelveen zowel in de bebouwde kom als in het buitengebied in omvang en/of in kwaliteit door het vaststellen van structuur en beeldbepalende delen van het Amstelveense groen;
- De bijzondere karakteristiek alsmede de functionele betekenis van de groenstructuur;
- Een heldere groenvisie op hoofdlijnen op basis waarvan bij ruimtelijke ingrepen goed afgewogen keuzes kunnen worden gemaakt;
- Concrete actiepunten die bijdragen aan het behouden en verder ontwikkelen van de groenstructuur in al haar facetten.

Het is de ambitie van Amstelveen om de hoofdgroenstructuur duurzaam in stand te houden en verder te ontwikkelen. De hoofdgroenstructuur geeft Amstelveen zijn karakteristiek groene parkachtige uitstraling en zorgt voor een bijzonder aantrekkelijke leefomgeving. Dat geldt niet alleen voor het stedelijk gebied maar ook voor het buitengebied. Licht het accent van de kwaliteit van de hoofdgroenstructuur binnen de stad op fraaie lanen en rijk beplante parkstroken, in het buitengebied bepaalt de landschappelijke opbouw in belangrijke mate de kwaliteit. De landschappelijke elementen zoals dijken, waterlopen en de Bovenlanden vormen belangrijke dragers voor de verdere ontwikkeling van het buitengebied.

Hoofdstructuur buitengebied

Belangrijke structuurbepalende landschapselementen in het buitengebied zijn het Amsterdamse Bos in het westen en het bovenland in het oosten. Het Amsterdamse Bos heeft ondanks de relatief jonge ontstaansgeschiedenis landschappelijke en ecologische waarde. De recreatieve betekenis is uitzonderlijk hoog. Het Bovenland kent een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Deze waarde wordt in belangrijke mate bepaald door het aangrenzende circa 3,5 meter lager gelegen open landschap van de oudere droogmakerijen.

Het open deel van de Bovenkerkerpolder is van grote invloed op de structuur van het buitengebied ten zuiden van de Nesserlaan. Lanen, dijken en kades worden door hun structuurbepalend karakter en de cultuurhistorische waarde gerekend tot structuurbepalend landschapselement.

De onderdelen van de hoofdgroenstructuur die gerekend worden tot open landschap zijn de Bovenkerkerpolder en een deel van de Legmeerpolders. De Middelpolder heeft door de herinrichting en het beheer een andere structuur gekregen en wordt daarom aangeduid als half open landschap.

2.4.4 Stedelijk Waterplan, maart 2008

De gemeente Amstelveen en het hoogheemraadschap Amstel- Gooi en Vecht (AGV) hebben in 2004 besloten om in coproductieverband het Stedelijk Waterplan op te stellen. Een nut en noodzaak notitie lag aan dit besluit ten grondslag.

Het Stedelijk waterplan voorziet in de behoefte van beide partijen aan meer inzicht in het functioneren van het watersysteem, geeft een eenduidige en realistische visie op het water en in het aandragen van maatregelen die bijdragen aan het oplossen van knelpunten in het watersysteem en het realiseren van ambities.

De gemeente Amstelveen en het hoogheemraadschap AGV hebben elk eigen taken en verantwoordelijkheden om het watersysteem op orde te houden. Waternet is de uitvoerende organisatie die in opdracht van AGV zorgt voor afvalwater, oppervlaktewater en veiligheid achter de dijken. De gemeente is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud en de afvoer van rioolwater. Beide partijen anticiperen op de verwachte klimaatveranderingen die zich uiten in meer korte maar hevige regenbuien en een stijging van de zeespiegel.

Een optimale waterkwaliteit is onderdeel van de hoge leef-, en omgevingskwaliteit waarnaar de gemeente Amstelveen streeft als aantrekkelijke woon-, leef- en werkgemeente. Water draagt zodoende als kwaliteitsdrager bij aan de versterking van de kwaliteit van de Amstelveense stad.

AGV wil samen met de gemeente de visie en beleid op waterbeheer lokaal realiseren. Naast wettelijk verplichte zaken wordt gekeken naar ambities bij de verschillende thema's van het waterbeheer.

De opgestelde visie die in het Stedelijk Waterplan centraal staat benadrukt de ontwikkeling waar beide partijen zich voor inzetten: het realiseren van een duurzaam en mooi watersysteem in de gemeente Amstelveen. Door de gezamenlijke aanpak van het Stedelijk Waterplan worden verantwoordelijkheden en belangen verduidelijkt en processen inzichtelijk gemaakt. Dit levert een duidelijke bijdrage aan de samenwerking tussen beide organisaties.

Hoofdstuk 3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

3.1 Beschrijving plangebied

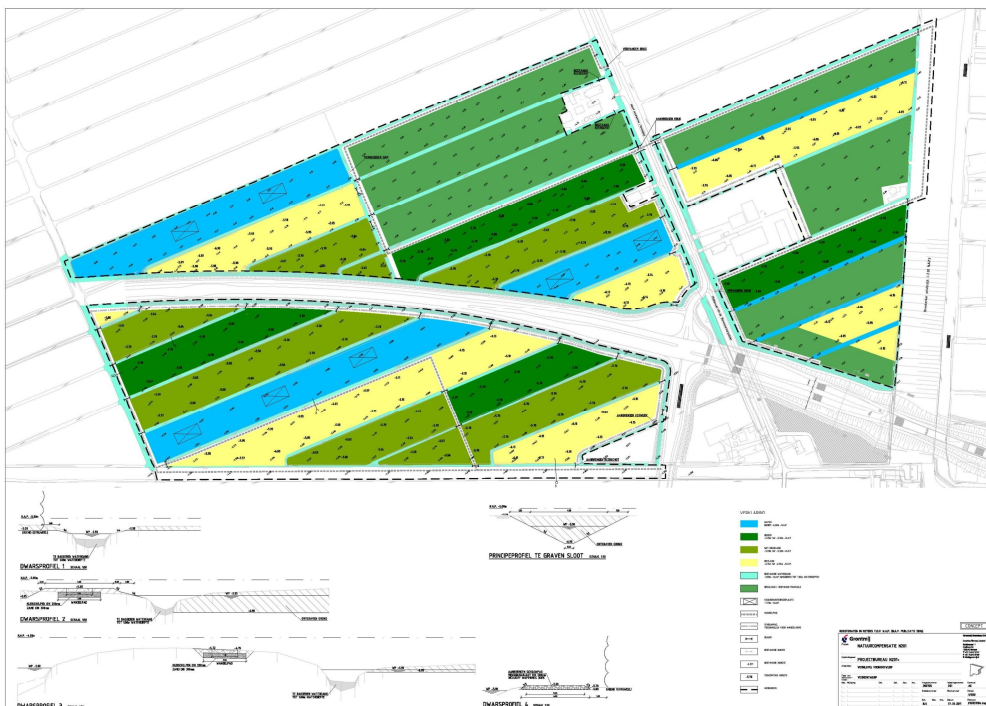
De Bovenkerkerpolder is een laat 18de eeuwse polder met een strakke klassieke strokenverkaveling, met een hoofdontwatering in de lengterichting van de polder (Ooster- en Westertocht), een Middenweg en haaks daarop de kavelsloten. Het zuidelijke deel is momenteel nog vrijwel volledig in agrarisch gebruik (grasland tbv veeteelt). De grens van de polder wordt gevormd door enkele meters hoger gelegen dijken. De belangrijkste dijk in het gebied van de Bovenkerkerpolder is de Hollandse Dijk. Deze eeuwenoude dijk vormt de grens met het stedelijk gebied van Uithoorn.

Aan weerszijde van het toekomstige tracé van de N201 in de Bovenkerkerpolder zullen gronden worden ingericht ten behoeve van natuurontwikkeling. In het ontwerp voor de natuurcompensatie in de Bovenkerkerpolder is maximaal ingespeeld op de doelstellingen uit diverse beleidsrapporten die kunnen worden samengevat als: het versterken van de natuur- en landschapsbeleving en het onderling aaneenschakelen van natuur- en recreatiegebieden.

Aan weerszijde van de N201 ontstaat een gebied waarin natuurwaarden zich verder kunnen ontwikkelen als onderdeel van de Groene As op regionale schaal. Het bestaande landschap vormt de basis van het ontwerp van de functiewijziging. In het ontwerp is rekening gehouden met een strooksgewijze indeling van hoofdzakelijk (nat) grasland, dat afgewisseld wordt met open water en struweel. De bestaande percelering met een breedte van circa 40 meter vormt hiervoor de basis. De aanwezigheid van de weg door het (weidevogelleef)gebied wordt verzacht, anderzijds ervaart de weggebruiker vanaf de N201 de natuurontwikkeling in het gebied via de afwisselende stroken open water, struweel en grasland. Daarnaast kan in dit gebied een deel van de noodzakelijke waterberging voor de Bovenkerkerpolder plaatsvinden. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn dat deze positief bijdraagt aan de waterkwaliteit.

Gezien de primaire functie van het gebied (natuur) zal in het ontwerp rekening worden gehouden met een beperkte vorm van recreatief medegebruik. Er wordt in wandel- en fietspaden voorzien. De inrichting van het gebied sluit aan op Amstelgroen (zie paragraaf 2.3.10).

De beoogde inrichting van het plangebied is weergegeven op onderstaande figuur (zie tevens bijlage 2)



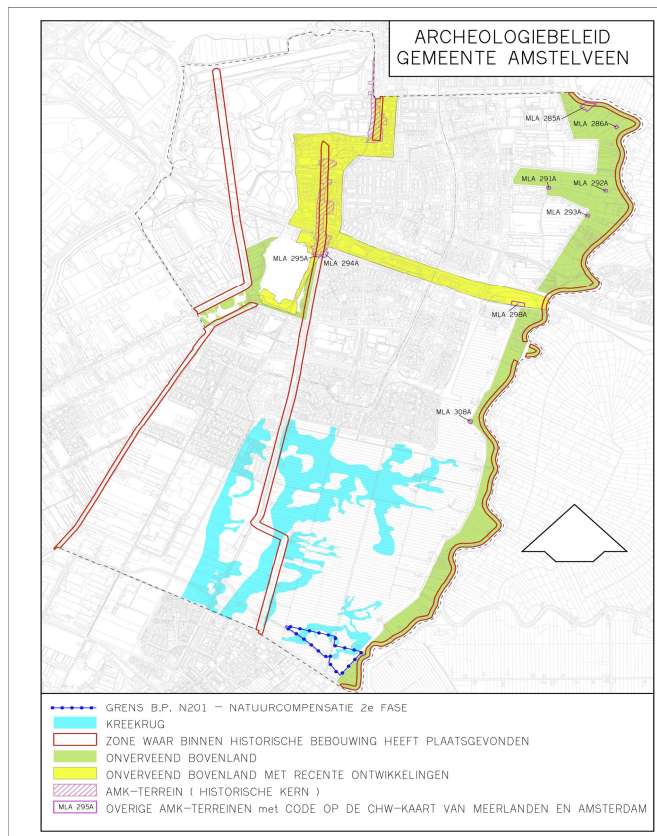
Hoofdstuk 4 FUNCTIONELE BESCHRIJVING EN OVERIGE ASPECTEN

4.1 Verkeer en vervoer

Het bestemmingsplan brengt geen verandering in de bestaande verkeersinfrastructuur. De weg die in het plangebied ligt, de Middenweg van de Bovenkerkerpolder, is conserverend bestemd.

4.2 Archeologie

Amstelveen bevindt zich op de rand van het studiegebied van de Rijn-Maasdelta. In de droogmakerijen bevinden zich mariene afzettingen aan het oppervlak. Hierin zijn kreeksystemen ingesneden, die de verbinding met het achterliggende rivierenlandschap vormden. Deze kreeksystemen ontstonden rond 4500 jaar voor Chr. Nadat de strandwal van Haarlem zich gevormd had, kon het water niet meer goed zeewaarts en vernatte het gebied. Er ontstond op grote schaal veengroei. Zie onderstaande kaart voor de ligging van kreekruggen in Amstelveen ten opzichte van het plangebied.



In het kader van de geplande natuurontwikkeling is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft bestaan uit een bureaustudie en een inventariserend veldonderzoek. Doel van het onderzoek is om vast te stellen of archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden in het plangebied aanwezig zijn of kunnen zijn. Uit dit onderzoek is gebleken dat er in het plangebied sprake is van archeologisch kansrijke geo(morfo)logische niveaus. Conclusie van het onderzoek was dat er een proefsleuvenonderzoek plaats dient te vinden. Het proefsleuvenonderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten. Het archeologisch vooronderzoek en het proefsleuvenonderzoek zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd (bijlagen 3 en 4).

4.3 Landschap

De Bovenkerkerpolder is een laat 18de eeuwse polder met een strakke klassieke strokenverkaveling, met een hoofdontwatering in de lengterichting van de polder (Ooster- en Westertocht), een Middenweg en haaks daarop de kavelsloten. Het zuidelijke deel is momenteel nog vrijwel volledig in agrarische gebruik (grasland tbv veeteelt). De grens van de polder wordt gevormd door enkele meters hoger gelegen dijken. De belangrijkste dijk in het plangebied is de Hollandse Dijk. Deze eeuwenoude dijk vormt de grens met het stedelijk gebied van Uithoorn.

Het bestaande landschap zal de basis vormen van het ontwerp.

In het gebied van de natuurontwikkeling ontstaat een nieuw ruimtelijk beeld, dat zich zal blijven onderscheiden van het veel meer gesloten beeld van het stedelijk gebied van Uithoorn ten zuiden en ook van het open polderland ten noorden van het gebied.

Afhankelijk van de positie van de waarnemer zal de N201 geheel of gedeeltelijk worden opgenomen tussen de stroken struweel en riet. De weg wordt niet weggestopt, maar de aanwezigheid ervan wordt verzacht. Anderzijds zal de weggebruiker vanaf de N201 via de stroken open water en grasland een prachtig zicht hebben op de natuur, maar ook op het achterliggende landschap.

Hoofdstuk 5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Ten behoeve van de beoogde natuurontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Bovenkerkerpolder te Amstelveen.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit dit onderzoek is gebleken dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het toekomstig gebruik als natuurgebied en voor de voorgenomen ontgraving van grond en slib. Het bodemonderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

5.2 Water

Een belangrijk onderdeel bij de inrichting van het gebied voor natuurcompensatie is de waterberging in de betrokken polder. Er zal extra open water worden gerealiseerd, vochtig grasland en rietland. Door de beoogde inrichting van het gebied zal een positieve bijdrage geleverd worden aan de waterkwaliteit van het gebied. Gedacht kan hierbij worden aan enerzijds het aanleggen van een lang labirint van sloten tussen het open polderwater en de waterberging binnen het gebied of anderzijds het zoveel mogelijk gescheiden afvoeren van het water van de nieuwe N201 op het open polderwater in plaats van op de waterberging zelf. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met Waternet.

5.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is het juridisch kader voor het Nederlandse geluidhinderbeleid en richt zich voornamelijk op de bescherming van de woonomgeving en bevat vele normen voor de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen (woningen, scholen e.d.).

De ingezette vernieuwing van het nationale geluidhinderbeleid is met het oog op EU verplichtingen in het stelsel van de Wgh gewijzigd. Het doel hiervan is om lokaal geluidbeleid mogelijk te maken en te vertalen in bestemmingsplannen.

Wegverkeerslawaaï

Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die gesitueerd worden binnen de zone van een weg. In geval sprake is van aanleg van een nieuwe weg zal ook de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de aanleg van een nieuwe weg of in nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. De woning, die in dit bestemmingsplan is opgenomen, is een bestaande woning die is overgenomen uit het thans vigerende bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

Buisleidingen

Het Besluit houdende milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen) is per 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro.

Daarnaast vervangt het Bevb de circulaires Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaires. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen zijn volgens de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van 10⁻⁶ per jaar maatgevend voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen. De norm van 10⁻⁶ per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De minimale omvang betreft 10 slachtoffers. Het GR kent een oriënterende waarde dat als ijkpunt dient. Het GR dient verantwoord te worden. Het GR heeft betrekking op alle mensen in het invloedsgebied van een buisleiding dus niet enkel personen die zich bevinden ter plaatse van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Huidige situatie van de gastransportleidingen

Binnen het plangebied ligt één regionale gastransportleiding. Deze leiding is als zodanig aangegeven op de verbeelding en ligt parallel aan de Middenweg. Het betreft de gastransportleiding 6" 40 bar (W-529-02). Binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van het hart van de gastransportleiding mag niet worden gebouwd (zogenaamde "belemmerde strook").

Toekomst

Vooruitlopend op eventuele toekomstige ontwikkelingen is in het kader van de externe veiligheid het plaatsgebonden risico van de leiding berekend.

De risicoberekening is conform CPR-18E (Committee for the Prevention of Disasters, Guidelines for Quantative Risk Assessment) uitgevoerd met PIPESAFE, een door de overheid goedgekeurd softwarepakket voor het uitvoeren van risicoberekeningen aan aardgastransport.

De risicoberekening is uitgevoerd op basis van de in tabel 1 opgenomen leidingparameters.

Tabel 1 Parameterwaarden van de leiding

Parameter	W-529-02
Diameter (mm)	169.3
Wanddikte (mm)	4.78
Staalsoort (-)	Grade B
Ontwerpdruk (barg)	40
Dekking (m)	fluctueert

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- De faalfrequentie is gebaseerd op schade door derden en corrosie;
- De faalfrequentie als gevolg van schade door derden is gecorrigeerd met een factor 2.5 als gevolg van een wettelijke grondroedersregeling;
- De faalfrequentie als gevolg van schade door derden is gecorrigeerd voor recent ingevoerde maatregelen (factor 1.2) en een dalende trend in leidingbreuken (factor 2.8). Deze factoren zijn onder voorbehoud van formele goedkeuring door VROM;
- In de risicoberekening is rekening gehouden met directe ontsteking (75%) en ontsteking na 120s (25%);
- In de risicoberekening is rekening gehouden met de uit casuïstiek verkregen diameter en druk afhankelijke ontstekingskans plus een opslag van 10% voor indirecte ontsteking bij RTL leidingen.

Plaatsgebonden risico

De PR 10^{-6} contour van de 6" 40 bar leiding (W-529-02) ligt op maximaal 0 meter. Er bevinden zich geen kwetsbare objecten binnen deze contour. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.

Groepsrisico

Voor wat betreft de groepsrisico gelden de volgende afstanden voor de leiding W-529-02 6"/40 bar:

- De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m² contour) van deze leiding ligt op 70 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding.
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m² contour) ligt op 50 meter van de leiding. Binnen dit gebied is sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico.

Voor wat betreft het groepsrisico zijn door Arcadis groepsrisicoberekeningen uitgevoerd voor geheel Amstelveen, in de bestaande situatie en met ontwikkelingen. Deze berekeningen zijn vastgelegd in de rapportage met kenmerk D01011.000150.0330 d.d. mei 2011. Uit deze berekeningen blijkt dat de oriëntatiewaarde overschrijding lager is dan 0,1 (zie afbeelding 4 op pagina 8 van de rapportage). Dit betreft de bestaande situatie zonder ontwikkelingen. Aangezien de oriëntatiewaarde lager is dan 0,1 en gelet op het lage aantal mensen dat zich ophoudt in het nieuw te ontwikkelen natuurgebied, is de verantwoordingsplicht niet van toepassing. Zie voor de berekeningen bijlage 6.

5.5 Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Vogel- of Habitatrichtlijngebied, een Natuurbeschermingswetgebied of EHS-gebied, en ligt ook niet dusdanig dichtbij één van deze gebieden dat er sprake is van gevolgen voor deze gebieden.

Het plangebied ligt ten noorden en oosten van een provinciale ecologische verbindingzone en doorsnijdt deze niet. De beoogde ontwikkeling tast de ecologische zone niet aan, maar versterkt deze juist, ook als het plangebied wel de ecologische zone had doorsneden. Het plan draagt bij aan het robuuster maken van de levensgemeenschappen die tot de EHS behoren. De ligging ten opzichte van de andere compensatiegebieden versterkt de provinciale beleidsmatige wens om hier natuurinrichting te realiseren.

Het plangebied ligt in een weidevogelleefgebied, zoals aangegeven in de PRVS. Het centrale deel van de Bovenkerkerpolder is een belangrijk broedgebied voor weidevogels. De zuidelijke rand van het centrale broedgebied met de hogere broeddichtheden bevindt zich op circa 500 meter van de noordelijke rand van de bebouwing van Uithoorn. Buiten dit kernbroedgebied bevinden zich incidentele broedgevallen. Het omleggingstracé bevindt zich op circa 250 meter ten noorden van het bebouwde gebied van Uithoorn. De aanleg van de weg zal ter plaatse van het tracé leiden tot ruimtebeslag ten koste van broedgebied van beperkte aantallen. Het betreft voor een groot deel indirecte effecten als gevolg van licht en optische verstoring. Op grond hiervan is landschappelijke inpassing van de weg wenselijk. Onderhavig natuurontwikkelingsplan voorziet hierin.

De aanleg van de weg leidt dus tot negatieve gevolgen voor het weidevogelleefgebied en het natuurgebied beoogt deze effecten te verminderen.

De bestemmingswijziging biedt de mogelijkheid om meer aan te sluiten bij het voorgestane beheer uit het provinciale Natuurbeheerplan, waarin voorzien wordt in vochtig weidevogelgrasland. De huidige agrarische bestemming biedt hiervoor minder mogelijkheden. Voorop staat dat het landschap zijn openheid behoudt, zodat het in die zin geschikt blijft voor weidevogels. De mogelijkheid van extensieve recreatie in de vorm van wandel- en fietspaden zal geen afbreuk doen aan de natuurdoelstelling van het plan. Om dit te waarborgen is het in de regels als ondergeschikt gebruik aangemerkt. Op een enkele plaats zal voorzien worden in rietkragen. Dit zal geen nadelig effect hebben op het weidevogelleefgebied, maar eerder gunstig uitwerken omdat de verstoring als gevolg van de weg verzacht wordt.

Meer informatie over de toetsing van dit plan aan het provinciale beleid is te vinden in het rapport "Toetsing Natuurontwikkeling ten noorden van de N201 aan het provinciaal natuurbeleid, Adviesbureau Mertens, januari 2011, rapport 2011.1210)". Dit rapport is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet die per 1 april 2002 in werking is getreden, zijn regels gegeven over de bescherming van de in het wild levende planten- en diersoorten, mede ter uitvoering van Europese Richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). De soortenbescherming van de Habitatrichtlijn is geïntegreerd in de Flora- en faunawet. Deze soortenbescherming houdt in dat handelingen zoals het doden, opzettelijk verontrusten, verstoren of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen, hollen en nesten, het vernielen van eieren het doden en verwonden van dieren, alsmede het uitgraven, plukken en vernietigen van groeiplaatsen van planten verboden zijn.

Vrijwel elke ruimtelijke ingreep gaat gepaard met verstoring, vernietiging en andere effecten op planten en dieren. Om toch een ruimtelijk plan tot uitvoering te kunnen brengen is, indien er effecten te verwachten zijn op beschermde soorten, een ontheffing noodzakelijk van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Om ontheffing te kunnen verkrijgen moet aangetoond worden dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten die in het plangebied zijn aangetroffen. Ook mag het natuurlijk verspreidingsbeeld niet worden beïnvloed. Op basis van dit criterium gelden er recentelijk drie beschermingsregimes, afgestemd op de mate waarin soorten in hun voortbestaan bedreigd zijn. Deze regimes zijn in 2004 van kracht geworden:

- Algemeen voorkomende soorten (categorie 1: lichte bescherming)
- Minder algemeen voorkomende soorten (categorie 2: matige bescherming)
- Strikt beschermde soorten (categorie 3: strikte bescherming)

Het beleid van de ontheffingverlener is sinds het onderzoek in 2004, mede op basis van jurisprudentie, gewijzigd. Zo wordt het begrip "vaste rust- en verblijfplaatsen" veel breder geïnterpreteerd en worden ook ontheffingen voor vogels verleend. Onder vaste rust- en verblijfplaatsen worden tegenwoordig ook plaatsen genoemd die regelmatig worden gebruikt om te foerageren of als route worden gebruikt. Voor vogels wordt bijvoorbeeld ontheffing verleend als een nest moet wijken dat meerdere jaren wordt gebruikt. Voorwaarde is wel dat er volgens de zorgplicht moet worden gehandeld.

Tussen de soortenbescherming en een planologische procedure is geen formele relatie. In het kader van een planologische procedure moet duidelijk zijn of, indien een ontheffing nodig is, deze zal worden verkregen. Hoewel er dus geen formele koppeling bestaat tussen een planologische procedure en de Flora- en faunawet, blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak dat een planologisch besluit niet genomen mag worden als op voorhand duidelijk is dat een ontheffing niet verkregen kan worden. Voor soorten van het lichtste regime geldt een algemene vrijstelling en voor soorten van het middelste regime is het in de praktijk mogelijk om ontheffing te verkrijgen. Dit betekent dat in het kader van een planologische procedure formeel alleen rekening gehouden dient te worden met soorten die vallen onder het strengste regime.

In juni 2010 is onderzocht of de Flora- en Faunawet aan de uitvoering van dit plan in de weg staat ('Natuurtoets Natuurontwikkeling ten noorden van de N201 te Uithoorn, Adviesbureau Mertens, juni 2010'). Conclusie van dit onderzoek is dat het plangebied als gevolg van de natuurontwikkeling voor alle waargenomen soortgroepen in waarde zal toenemen. Wel dienen speciale maatregelen getroffen te worden voor de rugstreeppad en de kleine modderkruiper in de aanlegfase. Het betreffen mitigerende maatregelen ter voorkoming van het doden of verwonden die goed uitvoerbaar zijn. Dezelfde maatregelen zijn al opgenomen in de afgegeven ontheffing van de Flora- en Faunawet voor de natuurontwikkeling ten zuiden van de nieuwe N201'. Op 29 december 2010 is ook de ontheffing afgegeven voor de natuurontwikkeling in het aan de orde zijnde plangebied. De Flora- en Faunawet staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg. Het onderzoek is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 6 PLANOPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is het belangrijkste publiekrechtelijk instrument om doelstellingen te realiseren. Hiermee wordt de basis gelegd voor handhaving, wordt gereageerd op de markt of kunnen ontwikkelingen worden gestuurd. Gemeentelijke verordeningen en ingrepen in de openbare buitenruimte zijn andere publiekrechtelijke instrumenten. Gronduitgifte en verhuur van grond zijn privaatrechtelijke mogelijkheden.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan de belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid.

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De artikelen 12 en 16 van het Bro 1985 kenden alleen enkele voorschriften voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan.

Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast.

Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar.

Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. In dit hoofdstuk gaat het om de vertaling van de doelstellingen naar een planologische regeling.

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

Opzet regels

De opbouw van de planregels is gelijk aan SVBP 2008. De opbouw van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

- Begrippen: hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.
- Wijze van meten: hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

Hoofdstuk II Bestemmingsregels

De doeleinden van de bestemming worden beschreven en de daarvoor geldende bouw- en andere bepalingen worden aangegeven. Het artikel bestaat uit de volgende elementen:

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- bouwregels: regels omtrent hoogte, afstand tot de perceelsgrens enz;
- gebruiksregels: regels omtrent welk gebruik als strijdig ten aanzien van de bestemming dient te worden beschouwd;
- een eventuele afwijkingsregeling: van algemene afwijkingen tot verandering van de soort bedrijvigheid tot een uitbreiding van de oppervlakte van bedrijfsbebouwing via een omgevingsvergunning;
- een eventuele omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten;
- een eventuele wijzigingsbevoegdheid.

Eventuele specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsregelingen en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk omgevingsvergunningregels voor aanlegactiviteiten zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan. Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd

Hoofdstuk III Algemene regels

- Een anti-dubbeltelbepaling: deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een bepaald grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.
- Algemene bouwregels: in dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons. In dit artikel worden tevens criteria gegeven als (mede)toetsingskader voor het stellen van nadere eisen, het verlenen van ontheffing en het wijzigen van het plan. Bij het verlenen van ontheffing kunnen bijvoorbeeld nadere eisen gesteld worden aan het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.
- Algemene afwijkingsbevoegdheid: in dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels

- Overgangsbepaling: samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.
- Slotregel: voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

6.2 Hoofdlijnen van de juridische regeling

Planvorm

Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening biedt de keuze uit drie planvormen:

1. het gedetailleerde bestemmingsplan;
2. het globale eindplan;
3. het globale bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden.

Het verschil tussen de eerste twee soorten bestemmingsplannen en het globale bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden is dat de eerste twee bestemmingsplannen meteen een basis bieden voor het verlenen van een omgevingsvergunning en dat het andere bestemmingsplan eerst moet worden uitgewerkt voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden. Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart).

6.3 De bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bij behorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald.

Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten (bijvoorbeeld leidingen, waterkeringen en archeologische waarden). Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. 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. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

Doelstellingen en uitgangspunten

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan omgevingsvergunningaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de plankaart zichtbaar worden gemaakt.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch - Agrarisch Bedrijf

In het plangebied ligt een agrarisch bouwperceel. Deze is als zodanig bestemd. Dit perceel is in eigendom van de provincie Noord-Holland. Het is mogelijk dat dit perceel in de toekomst een woonbestemming krijgt.

Natuur

Gronden met de bestemming Natuur zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden waaronder mede begrepen bos en waterhuishoudkundige doeleinden. De gronden mogen tevens worden gebruikt voor extensief recreatief medegebruik (wandelen, fietsen) en extensief agrarisch medegebruik (begrazing ten behoeve van natuurbeheer). Dit extensieve medegebruik moet wel ondergeschikt zijn aan de natuurfunctie.

Tuin

Op de bijbehorende grond van de woning met de bestemming "Tuin" mag behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis en erkers en entreeportalen geen bebouwing worden opgericht.

Verkeer

In het plangebied is een deel van de Middenweg van de Bovenkerkerpolder gelegen. Deze weg heeft de bestemming Verkeer gekregen.

Water

In het plangebied is het water als zodanig bestemd.

Wonen

De bestaande woning in het plangebied is als zodanig bestemd. Aan huis verbonden activiteiten, hierbij wordt gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie, dan wel voor een advocaat of een juridisch of financieel adviseur, zijn mogelijk, maar het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze beroepsactiviteiten ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door het stellen van een maximaal percentage (30%) van het woonoppervlakte voor andere dan woonactiviteiten te bestemmen. Het kenbaar maken van de beroepsactiviteiten door middel van een (reclame)aanduiding op eigen terrein is in beginsel toegestaan. Wel kunnen hiervoor nadere regels worden gegeven ten aanzien van de plaats en de grootte, alsmede de kleurstelling van de aanduiding. Overwegingen van esthetische aard zijn hierbij wellicht van doorslaggevende betekenis.

Leiding – Gas

Binnen het plangebied ligt één regionale gastransportleiding, parallel aan de Middenweg. Deze leiding is als zodanig bestemd. Binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van het hart van de gastransportleiding mag niet worden gebouwd (zogenaamde "belemmerde strook").

Waarde - Archeologie

Binnen het plangebied bevinden zich gronden die mogelijk een archeologische waarde hebben. Om deze mogelijke archeologische waarden te beschermen, is een daarop afgestemde bestemmingsregeling opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

In het oosten van het plangebied naast de Ringsloot ligt een waterkering. Om de belangen die met deze waterkering zijn gemoeid te beschermen, is een daarop afgestemde bestemmingsregeling opgenomen.

6.4 Handhaving

In een bestemmingsplan zijn het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden vastgelegd in de planregels en op de plankaart. Discussie over de inhoud van een bestemmingsplan vindt plaats tijdens de planvoorbereiding. De motivering van afwegingen en keuzes zijn te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan. Belangrijke onderdelen van de planvoorbereiding zijn de inspraak en het wettelijk vooroverleg. Doel is uiteindelijk een bestemmingsplan vast te stellen voor een periode van tien jaar. Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de plankaart en/of de planregels is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven. Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Dit is bereikt door bestemmingsplannen digitaal toegankelijk te maken via het internet. In de opzet van voorliggend bestemmingsplan is ook rekening gehouden met deze nieuwe ontwikkeling.

Beleid gemeente Amstelveen

In 2007 is het handhavingsprogramma 2008 – 2010 door het college van B&W vastgesteld.

Het handhavingsprogramma 2008 – 2010 is de basis voor het systematisch toezichthouden en het gericht handhaven door de gemeente op de terreinen bouw- en woningtoezicht, milieu, ruimtelijke ordening, verkeer en parkeren. Deze kenmerken zich door belangrijke wijzigingen in wetgeving. Zo is per 1 januari 2008 het nieuwe Activiteitenbesluit in werking getreden dat met betrekking tot milieu een verschuiving inhoudt van vergunningverlening naar handhaving. Bedrijven moeten weliswaar nog steeds aan de milieuregels voldoen, maar de 'lichte' bedrijven hebben geen meldingsplicht meer.

Aandachtspunten bij het handhaven zijn energiebesparende maatregelen, ondernemers stimuleren door preventief handhaven, intensiveren toezicht op LPG stations, en controleren van bedrijfslozingen op het rioolstelsel.

Binnen het handhavingsprogramma worden twee aspecten binnen de handhaving onderscheiden.

Preventief handhavingsbeleid

Bij handhaving is er in eerste instantie aandacht voor repressief handhaven, d.w.z. op het effectief ongedaan maken van overtredingen. Daarnaast is er echter ook de preventieve zijde van handhaving. Met preventieve handhaving worden maatregelen bedoeld die tot doel hebben te voorkomen dat opgetreden moet worden. Preventieve handhaving houdt onder andere in dat er bij de ontwikkeling van regelgeving voldoende wordt gecommuniceerd met belanghebbenden en er voldoende informatie beschikbaar is over het aanvragen van vergunningen. Deze taak wordt door bouwplantoetsers tijdens een vergunningaanvraag uitgevoerd. Uit de praktijk blijkt dat er preventieve werking uitgaat van de wetenschap dat een gemeente ingrijpt bij overtreding van de regels. Tijdens bouwwerkzaamheden wordt door een toezichthouder bekeken of er wordt gebouwd conform afgegeven bouwvergunning.

Repressief handhavingsbeleid

Het effectief ongedaan maken van overtredingen valt onder het begrip repressief handhaven. Artikel 125 van de Gemeentewet geeft het college de algemene bevoegdheid tot het toepassen van bestuursdwang ter uitvoering van wet- en regelgeving. Handhaving is een **bevoegdheid**, tenzij een bijzondere wet anders aangeeft. Dit betekent dat het college voorkomend ook kan afzien van handhaving. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is gedurende een groot aantal jaren aan bestuursorganen een grote mate van beleidsvrijheid toegekend met betrekking tot de vraag of tegen een overtreding van bij of krachtens enig wettelijk voorschrift gestelde verplichtingen al dan niet handhavend moet worden opgetreden. Een reeks van recentere uitspraken bevestigen de ontwikkeling naar een minder vrijblijvende handhavingspraktijk, die leidt naar een 'beginselplicht tot handhaving'. Met name waar derden de gemeente verzoeken om handhavend op te treden, kan daarvan slechts om zeer zwaarwegende redenen worden afgezien. De huidige standaardformuleringen van de Afdeling luiden: "Indien door een belanghebbende derde uitdrukkelijk is verzocht tegen een illegale situatie op te treden, kan alleen in bijzondere gevallen van handhavend optreden worden afgezien" of (als er geen handhavingsverzoek is ingediend) "alleen in bijzondere gevallen kan van het bestuursorgaan worden verlangd dat het afziet van handhavend optreden tegen een illegale situatie".

Binnen de gemeente heeft preventieve handhaving de voorkeur boven repressieve handhaving. Bestuursrechterlijke handhaving heeft de voorkeur boven strafrechterlijke handhaving. Een combinatie van bestuursrechterlijke handhaving en strafrechterlijke handhaving is ook mogelijk.

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van de totale natuurontwikkeling, waaronder dit plan, bestaan uit de volgende posten:

Vorbereiding : €200.000,-

Uitvoering : €2.200.000,-

Grondverwerving : €4.600.000,-

Deze kosten worden gedekt uit de programmabegroting van de N201+.

Hoofdstuk 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Overleg met de bevolking

Er is een informatiebijeenkomst gehouden op 2 april 2009, waarbij inzicht is gegeven in het inrichtingsontwerp en de bestemmingsplanprocedures.

Vervolgens is eerst de natuurontwikkeling ten zuiden van de nieuwe N201 planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Het wijzigingsplan hiervoor is onherroepelijk.

Voor het noordelijke deel is dit bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag 24 maart tot en met woensdag 4 mei 2011. Hiervan is vooraf kennis gegeven op de gemeentelijke website en de Staatscourant van 23 maart 2011.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging zijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien in de Nota van Beantwoording zienswijzen.

8.2 Overleg met instanties

Met diverse instanties is overleg gevoerd over het inrichtingsontwerp en de afstemming daarvan op AmstelGroen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 4 oktober 2010.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 4 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. Ministerie van LNV
4. Waternet
5. Stichting Steunpunt cultureel erfgoed Noord-Holland
6. Gemeente Uithoorn
7. beschermers Amstelland

Een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders is opgenomen in de Nota van Beantwoording van de overlegreacties. Deze nota is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

8.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van 21 september 2011

PLANREGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "N201 - Natuurcompensatie 2e fase" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.09D- met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw:

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

1.5 archeologische waarde:

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

1.6 basisbestemming:

een bestemming die samenvalt met één of meer op dezelfde gronden liggende dubbelbestemmingen;

1.7 bestaand gebruik of bouwwerk:

een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit plan;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw:

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

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwvlak:

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

1.14 bouwwerk:

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

1.15 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft achtergelaten dan wel gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.16 dubbelbestemming:

Aan een dubbelbestemming bestaat de behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoeleinden die op de gronden toelaatbaar zijn of wanneer ruimtelijke relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd.

In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

1.17 erfafscheiding:

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

1.18 erker:

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmasa van die woning of dat gebouw, bedoeld om het genot van die woning of dat gebouw te vergroten. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

1.19 extensief agrarisch medegebruik:

een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur- landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

1.20 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, paardrijden en fietsen;

1.21 gebouw:

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

1.22 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur;

1.23 maaiveld:

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

1.24 natuur en landschapsontwikkeling:

cultureel ingrepen teneinde natuurlijke processen in gang te zetten, die de natuurlijke en landschappelijke waarden dienen te ontplooien;

1.25 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorphologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.26 ondergronds bouwen:

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

1.27 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.28 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de gemiddelde hoogte van het aanliggende, afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdtoegang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
het Nieuw Amsterdams Peil of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.29 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.30 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voorzover de vrije hoogte ten minste 1,50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1,50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

1.31 Wet:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.9 verticale diepte:

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

Toepassing ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen;

met daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen;
- e. waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 10 meter;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt 100% tenzij anders is aangeduid.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- b. per bouwvlak mag één bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 12 meter;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- e. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

3.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- b. per bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 60 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 4,50 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen;

- c. de hoogte van palen en (licht-)masten mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens, met uitzondering van het gebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen voor het daarbinnen stallen van maximaal 5 caravans;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het opslaan of opgeslagen hebben van goederen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
- e. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van agrarische produkten afkomstig van het op het betrokken bouwperceel gevestigde agrarische bedrijf;
- f. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van produkten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
- g. een uitsluitend of overwegend gebruik:
 - 1. als tussenhandel voor agrarische produkten, toeristisch bedrijf en daarmee vergelijkbaar gebruik;
 - 2. ten dienste van: de levering van goederen en/of diensten voor het agrarisch-, tuinbouw- en/of ander bedrijf.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. natuur- en (open) landschapsontwikkeling;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. sloten, water en waterpartijen en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. extensief agrarisch medegebruik;
- i. noodzakelijke weg- en waterbouwkundige constructies;
- j. infrastructurele voorzieningen;
- k. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;
- c. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- d. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport (buiten de ruiterspaden);
- e. het planten van houtgewas.

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

4.4.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;

- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van drainage;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, water-, energie- en/of communicatieleidingen.

4.4.2 Toegestane werkzaamheden

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

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

4.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden en de openheid van het landschap.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. erkers;
- d. entreeportalen;
- e. paden en terrassen;
- f. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en carports worden gebouwd, behoudens het bepaalde in 5.2.3 en 5.2.4.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 6 meter voor palen en masten;
 - 2. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

5.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende bepalingen:

- a. een erker mag alleen worden gebouwd aan een hoofdgebouw;
- b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
- c. de breedte van een erker mag maximaal 4/10 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
- d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen:
 - 1. aan de voorgevel gelijk aan de diepte van de erker met een minimum van 1 meter;
 - 2. aan de zijgevel met een breedte van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeer en groen;
 - 3. ten opzichte van de perceelsgrens minimaal 2 meter;
- f. het dak van een erker grenzend aan, of uitziend op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht;
- g. een erker wordt niet geplaatst indien er ter hoogte van de entree door plaatsing van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.2.4 een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden.

5.2.4 Entreeportalen

Voor het bouwen van entreeportalen gelden de volgende bepalingen:

- a. een entreeportaal mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van hoofdgebouwen;
- b. de maximum oppervlakte van een entreeportaal bedraagt 5 m²;
- c. de hoogte van een entreeportaal mag ten hoogste gelijk zijn aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. er dient een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht te worden genomen ten opzichte van de gronden bestemd voor verkeer en groen;
- e. een entreeportaal wordt niet geplaatst indien er ter hoogte van de entree door plaatsing van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.2.3 een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken m.b.t. erkers

Zolang het ondergeschikte karakter van de erker gehandhaafd blijft, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in artikel 5.2.3 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat de niet te bebouwen strook van minimaal gelijke breedte is als de diepte van de erker en tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.2.3 onder e;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.3 sub c tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;
- c. het bepaalde in artikel 5.2.3 sub e onder 2 tot een diepte tot aan de perceelsgrens wanneer dit een grens met het openbaar gebied is en dit ter plaatse in het straat en bebouwingsbeeld past.

5.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid; en
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. weg- en waterbouwkundige constructies.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 16 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer of ten behoeve van reclame-uitingen en kunstwerken, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. waterpartijen;
- e. het verkeer in en over het water;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen, masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. gebouwde aanlegsteigers zijn niet toegestaan.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik ten behoeve van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen en bedrijfsschepen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning;
- b. woongebouwen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- d. erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen/ woongebouwen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken.

8.2.2 Aan- en uitbouwen

Aan- en uitbouwen ten behoeve van het vergroten van de woonfunctie mogen worden opgericht:

- a. binnen het bouwvlak, hiervoor gelden de bepalingen voor hoofdgebouwen binnen het bouwvlak zoals gesteld in lid 8.2.1.
- b. buiten het bouwvlak. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 1. de diepte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter van de buiten het bouwvlak gelegen gronden behorende bij de bestemming Wonen (gemeten vanaf de grens van het bouwvlak);
 2. de goothoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 4. de dakhelling van een aan- en uitbouw mag niet meer dan 60° bedragen.

8.2.3 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht:

- a. binnen het bouwvlak, hiervoor gelden de bepalingen voor hoofdgebouwen binnen het bouwvlak zoals gesteld in lid 8.2.1.
- b. buiten het bouwvlak. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 40% van de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gronden (behorende bij de bestemming Wonen). De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m². Voor gronden gelegen buiten het bouwvlak behorende bij de bestemming Wonen met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m² bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' mag de maximale oppervlakte van bijgebouwen afwijken van het gestelde onder 1;
 3. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw;
 4. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;

5. de goot- en de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 meter;
6. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen.

8.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- c. voor zover gelegen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 1. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40% van de buiten het bouwvlak (behorende bij de bestemming Wonen) bestemde gronden met een maximum van 45 m²;
 2. voor gronden gelegen buiten het bouwvlak behorende bij de bestemming Wonen met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwerken maximaal 75 m² bedragen;
- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 meter voor palen en masten;
 2. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruiken en inrichten van de daken van aan- en uitbouwen van woningen dan wel van bijgebouwen als dakterras;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Leiding-Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding-Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

- a. gastransportleiding, waarbij een belemmerde strook geldt van 4 meter, ter weerszijde uit het hart van de leiding;

Met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming leidingen.

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

Binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hart van de leidingen mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 9.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

9.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmerde strook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

9.4.2 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

9.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Artikel 10 Waarde-Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor zover nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de in lid 10.4 opgenomen voorrangsregeling van toepassing.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1.50 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.

10.3.2 Afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Voor zover het oprichten van het bouwwerk kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan er met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid 10.2, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. indien sprake is van een kreekruig dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² een verkennend archeologisch onderzoek naar intacte kreekruigen te worden uitgevoerd. Indien deze aanwezig zijn moet een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd worden;
- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- c. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- d. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

10.3.3 Voorwaarden voor afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.2 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een provinciale archeoloog, of een hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige om advies gevraagd.

10.4 Voorrangsregeling

Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt de volgende voorrangsregeling en wel in de hieronder aangegeven volgorde van belangrijkheid:

- a. de bepalingen van artikel 10 Waterstaat-Waterkering;
- b. de bepalingen van artikel 9 Waarde-Archeologie.

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

10.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde-Archeologie bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- d. het bebossen van gronden;
- e. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

10.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 10.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

10.5.3 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 10.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

10.5.4 Voorwaarden m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Voorzover de in lid 10.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. indien sprake is van een kreekruig dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² een verkennend archeologisch onderzoek naar intacte kreekruigen te worden uitgevoerd. Indien deze aanwezig zijn moet een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd worden;
- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- c. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- d. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.5.5 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, wordt een provinciale archeoloog, of een hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige om advies gevraagd.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

10.6.1 *Wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot verwijderen en toevoegen van archeologisch gebied*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan met toepassing van artikel 3.6 lid 1, sub a Wro te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde-Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn;
- b. de bestemming 'Waarde-Archeologie' alsnog toe te kennen aan gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

10.7 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 11 Waterstaat-Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterhuishouding door middel van dijken, dijksloten en kaden. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, zijn deze andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming waterkering.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mag ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

11.2.2 Verhouding tot samenvallende bestemmingen

Op de grond met de bestemming Waterstaat - Waterkering mag ten behoeve van andere, daarmee samenvallende bestemmingen slechts worden gebouwd, indien en voor zover de belangen van de waterkering hierdoor niet worden geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij Waterbeheerder waaruit blijkt dat door de voorgenenen bouwactiviteiten het water(staats)belang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken voor bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 11.2.1 voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen.

11.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 11.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering. Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij Waterbeheerder.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Toegelaten overschrijdingen

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

- a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, stoepen, stoep treden, balkons, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
- b. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

13.2 Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen

De in dit artikel genoemde criteria gelden in ieder geval als (mede)toetsingskader voor het stellen van nadere eisen, het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkingen van het plan en het wijzigen van het plan.

13.2.1 Samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
- c. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
- d. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.

13.2.2 Goede woonsituatie

Ten aanzien van een goede woonsituatie kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- b. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- c. de bezonning;
- d. het uitzicht;
- e. privacy.

13.2.3 Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
- b. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- c. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
- d. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

13.2.4 Sociale veiligheid

Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- b. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

13.2.5 Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden kan rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

- a. belemmering bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden omliggende bedrijven;
- b. de situering van gebouwen

13.2.6 Milieusituatie

Ten aanzien van de milieusituatie kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de mate van hinder voor de omliggende functies;
- b. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
- c. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- d. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- e. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.

13.2.7 Adequate rampenbestrijding

Ten aanzien van een adequate rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de aanwezigheid van vluchtwegen;
- b. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- c. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

13.2.8 Behoud van cultuur-historische (archeologische) waarden

Ten aanzien van het behoud van de cultuur-historische (archeologische) waarden kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de gevolgen voor landschappelijke en ecologische kwaliteiten;
- b. de gevolgen voor monumentale panden of een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- c. plaats, goot-, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling van (karakteristieke, monumentale) gebouwen, bijgebouwen en/of andere bouwwerken;
- d. erf- en tuinafscheidingen van landgoederen en huiskavels die de karakteristieke verkavelingstructuur visualiseren;
- e. ingrepen in de openbare ruimte in het algemeen en in de groenstructuur in het bijzonder.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

1. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:
 - a. de in de regels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan;
 - b. de regels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
 - e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
 - f. de regels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
 - de ondergrondse bouwwerken binnen het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
 - het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij Waternet;
 - g. de regels ten behoeve van het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter.
2. Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:
 - a. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

16.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1 met maximaal 10%.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.4 Overgangsrecht gebruik

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

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 16.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan N201 - Natuurcompensatie 2e fase.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 21 september 2011

De griffier, de voorzitter,

