

1e Herziening Landelijk Gebied, Amsteldijk Zuid 202 bis

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
TOELICHTING	7
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding en doelstelling	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Visie plangebied	9
2.1 Uitgangspunten	9
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking	9
2.3 Belemmeringen	12
2.4 Motivatie gemaakte keuzes	12
Hoofdstuk 3 Planopzet	13
3.1 Algemeen	13
3.2 De bestemmingen	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	17
4.1 Economische uitvoerbaarheid	17
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
4.3 Handhaving	18
Hoofdstuk 5 Beschrijving huidige situatie plangebied	19
5.1 Ruimtelijke Karakteristiek	19
5.2 Functioneel gebruik	20
Hoofdstuk 6 BELEIDSKADER	23
6.1 Inleiding	23
6.2 Provinciaal en regionaal beleid	23
6.3 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 7 Omgevingskwaliteit	33
7.1 Bodem	33
7.2 Water	34
7.3 Archeologie	37
7.4 Geluid	38
7.5 Luchtkwaliteit	40
7.6 Externe veiligheid	41
7.7 Flora en fauna	43
Bijlagen Toelichting	45

PLANREGELS	47
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	49
Artikel 1 Begrippen	49
Artikel 2 Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	57
Artikel 3 Agrarisch	57
Artikel 4 Tuin	59
Artikel 5 Wonen	63
Artikel 6 Waarde - Archeologie	67
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering	71
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	73
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	73
Artikel 9 Algemene bouwregels	75
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	79
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	81
Artikel 12 Overgangsrecht	81
Artikel 13 Slotregel	83
Bijlagen regels	85

Vaststellingsbesluit

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 21 oktober 2011 is een bouwaanvraag ingediend voor nieuwbouw van een woning op het perceel Amsteldijk Zuid 202 bis, te Amstelveen. Het betreft een bouwplan waarbij glastuinbouw plaats maakt voor één woning en herstel van het achterliggende onbebouwde weiland.

Deze ontwikkeling past niet binnen het voor het perceel geldende bestemmingsplan, Landelijk Gebied uit 2011. Met deze 1e Herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt het bouwplan mogelijk gemaakt. Naast het behorende kader, wordt in dit bestemmingsplan ingegaan op de inhoud (ruimtelijke onderbouwing) van het bouwplan.

Tot voor kort stond op deze locatie in het bovenland een restant (karkas) van een kas en een schuur. Het geheel bood een troosteloos en verwaarloosd beeld. Deze situatie bestond reeds enkele jaren en heeft geleid tot negatieve reacties van omwonenden en passanten. Zowel ten noorden als ten zuiden van het terrein zijn enkele woningen gelegen en zuidelijk nog een tweetal kleine kassencomplexen. Het perceel is gelegen in het adviesgebied van de Dorpsraad Nes.

Na communicatie tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een bouwvergunning verleend voor een caravanstalling. Dit heeft niet geleid tot het opknappen van de situatie. Om deze reden is deze bouwvergunning na overleg ingetrokken en is onderhavig bouwplan ingediend. Door de netto-afname van de bebouwde oppervlakte, de verzekerde herinrichting van het terrein als agrarisch onbebouwd gebied en het verdwijnen van een landschapontsierend kaskarkas is er sprake van een positieve ontwikkeling voor het perceel en van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De exacte beschrijving van het initiatief vindt u in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel is een locatie aan de Amsteldijk Zuid 202 bis, welke is gelegen in het bovenland, het gebied tussen de Amsteldijk en de Ringvaart. Kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie K, nummer 1700, ter grootte van 3.820 m².



Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Het laatstgenoemde bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juni 2010 en is onherroepelijk is geworden op 26 mei 2011. De geldende bestemming op de locatie waar het restant van de kas stond, is Agrarisch-Glastuinbouw (A-GT), met de functieaanduiding 'caravanstalling' (cs) . De geldende bestemming voor de strook direct grenzend aan de Amsteldijk Zuid is Agrarisch-Glastuinbouw (bedrijfswoning). Ook gelden op het perceel de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie (WR-A) en Waterstaat - Waterkering (WS - WK).

Binnen de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw (A-GT) zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van de uitoefening van het tuinbouwbedrijf (uitgezonderd bedrijfswoningen). Binnen de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw (bedrijfswoning) zijn naast bovenstaande, ook bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

De bestemming wonen wordt mogelijk gemaakt binnen de twee genoemde bestemmingen. De woning zelf (het bouwvlak) wordt geplaatst op de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw (bedrijfswoning).

Ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' is een caravanstalling toegestaan. Binnen de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw is het mogelijk het betreffende bouwvlak voor 100% te bebouwen met bedrijfsgebouwen en kassen, tenzij anders is aangeduid. Onderhavig perceel kan voor een groot gedeelte worden bebouwd worden met bedrijfsgebouwen en kassen met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien. Door middel van deze 1e Herziening Landelijk Gebied Amsteldijk Zuid 202 bis wordt, na de sloop van het restant van de kas en van de schuur, de nieuwbouw van een woning met aanbouw, tuin en erf mogelijk gemaakt. Het achtergelegen terrein wordt hierbij heringericht als onbebouwd (en niet te beouwen) weiland.

Het geldende bestemmingsplan komt met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan gedeeltelijk te vervallen.

1.4 Leeswijzer

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

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

Hoofdstuk 2 Visie plangebied

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan '1e Herziening Landelijk Gebied, Amsteldijk Zuid 202 bis komt overeen met de Structuurvisie 2025+/Uitvoeringsparagraaf en de Ontwikkelingsstrategie/Gebiedsperspectief Amstelscheg. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en het relevante beleid.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk. De woning komt in plaats van het gesloopte restant van een kas en van de gesloopte schuur (niet zijnde Ruimte voor Ruimteregeling). Het vrijgekomen terrein wordt in dit bestemmingplan ingericht als niet te bebouwen weiland.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

De uitgangspunten van dit bestemmingsplan hebben consequenties op ruimtelijk en op functioneel niveau. Verder wordt in deze paragraaf beschreven wat er fysiek komt/verandert en op welke manier de gronden gebruikt zullen gaan worden.

2.2.1 Veranderingen op ruimtelijk niveau

Voorheen was op dit perceel een restant van een kas aanwezig van circa 1000 m² en een schuur van circa 145 m².

De bestemmingen in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn 'Agrarisch-Glastuinbouw' met een functieaanduiding 'caravanstalling' (cs) voor het achterste gedeelte van het perceel en 'Agrarisch-Glastuinbouw (bedrijfswoning)' voor de strook direct grenzend aan de Amsteldijk Zuid. Tevens gelden er twee dubbelbestemmingen, te weten: 'Waarde Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Binnen de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw (A-GT) zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van de uitoefening van het tuinbouwbedrijf (uitgezonderd bedrijfswoningen). Binnen de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw (bedrijfswoning) zijn naast bovenstaande, ook bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfswoningen bedraagt respectievelijk 6 meter en 12 meter en de inhoud mag niet meer zijn dan 650 m³. De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en kassen bedraagt respectievelijk 5 meter en 8 meter.

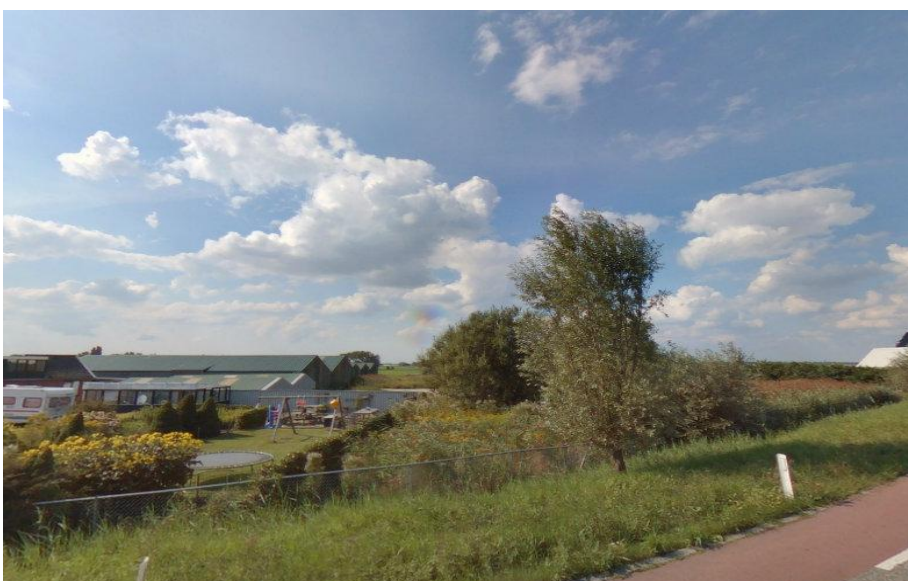
De functieaanduiding caravanstalling (cs) geldt voor het gehele vlak dat in het geldende bestemmingsplan als Agrarisch-Glastuinbouw (A-GT) is aangeduid. In deze 1e Herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt het grootste gedeelte daarvan teruggebracht als niet te bebouwen Agrarische gronden (met uitzondering van terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter). Het naastgelegen gedeelte valt buiten bereik van dit bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat deze gronden toebehoren aan een andere eigenaar en reeds een caravanstalling aanwezig is op deze gronden. De bestemming Agrarisch-Glastuinbouw met de functieaanduiding caravanstalling (cs) blijft rusten op de laatstgenoemde gronden



Situatie anno 2011: aanzicht vanaf de Amsteldijk Zuid met zicht op het kaskarkas en ten westen ervan de schuur



Situatie anno 2013: aanzicht vanaf de Amsteldijk Zuid. Het kaskarkas en de schuur zijn gesloopt



Gronden ten westen van het perceel aan de Amsteldijk Zuid 202 bis. Deze gronden behouden de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw met de functieaanduiding caravanstalling. De gronden behoren toe aan een andere eigenaar en zijn, zoals zichtbaar, in gebruik conform de functieaanduiding.

Met als doel de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren worden met het bestemmingsplan '1e Herziening Landelijk Gebied Amsteldijk Zuid 202 bis' de genoemde bestemmingen gewijzigd naar Wonen, Tuin en Agrarisch. Binnen deze beoogde bestemmingen wordt de nieuwbouw van een burgerwoning met aanbouw en met tuin en erf mogelijk gemaakt. De bijbehorende maximale goothoogte is 3 meter en de maximale bouwhoogte is 8 meter.

Op basis van de beoogde bestemming geldt een lagere goot- en bouwhoogte. De inhoud van de burgerwoning is 358,7 m³ en van de aanbouw 83,7 m³. In oppervlakte en inhoud is de te realiseren burgerwoning kleiner dan de op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk gemaakte bedrijfswoning (650 m³). Hiernaast wordt het vrijkomende terrein met het beoogde bestemmingsplan ingericht als niet te bebouwen weiland. De bebouwing op dit deel van het perceel voldoet aan de vooraf vastgestelde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten die zijn grondslag vinden in de ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief Amstelscheg. Om deze redenen is er sprake van een positieve ontwikkeling voor dit perceel en voor de ruimtelijke kwaliteit.

2.2.2 Veranderingen op functioneel niveau

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn een bedrijfswoning met bijgebouwen en tevens kassen mogelijk en op basis van het beoogde bestemmingsplan is een kleinere woning met aanbouw, tuin en erf mogelijk. De bouwmogelijkheden in vierkante meters nemen af, het restant van de kas wordt afgebroken en het terrein wordt heringericht als niet te bebouwen weiland.

2.2.3 Behoud van de openheid van het landschap

Het gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de openheid van het landschap en op het behouden van de zichtlijnen op de open Bovenkerkerpolder vanaf de dijken, de Middenweg en de Nesserlaan. Lintbebouwing kan afbreuk doen aan deze zichtlijnen en aan de openheid. Hiermee sluit het gemeentelijke beleid aan bij het provinciale beleid.

Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Provincie Noord-Holland wil verantwoord met het verleden omgaan en tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Hiertoe is de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Het basisuitgangspunt van dit beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'.

Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg

Aansluitend op de uitgangspunten van het bovengenoemde provinciale beleid bestaat ook in Amstelveen de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader van de gemeente Amstelveen en, meer gebiedsspecifiek, het rapport Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg bieden hier een goed startpunt in. In dit rapport wordt ook het behouden van de openheid van het landschap en het behouden van de zichtlijnen op de open Bovenkerkerpolder genoemd als opgave. Als ontwerpprincipe voor de bebouwingskarakteristiek voor Amsteldijk Zuid wordt aangegeven dat langs de Amsteldijk voornamelijk erven liggen die aan de voet van het dijktaalud liggen. Opvallend is ook dat erven binnen de Bovenkerkerpolder via het bovenland zijn ontsloten en georiënteerd op de Amsteldijk.

Voorliggend initiatief in relatie tot bovengenoemd beleid

De geplande burgerwoning op het perceel Amsteldijk Zuid 202 bis voldoet aan bovengenoemde ontwerpprincipes. Er is derhalve geen sprake van lintbebouwing dat het zicht ontnemt op het open landschap van de Bovenkerkerpolder. Door het thans voorliggende bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden dusdanig ingeperkt dat de open doorzichten naar het achterliggende landschap juist worden gewaarborgd.

In hoofdstuk 6 van de Toelichting wordt ander ingegaan op het relevante beleid.

2.3 Belemmeringen

De beoogde ontwikkeling dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan moet voldoen aan de relevante ruimtelijke en milieutechnische wetgeving. Op voorhand zijn binnen of in de nabijheid van het bestemmingsplangebied een aantal belemmeringen aanwezig. Hoofdstuk 7 gaat nader in op de uitvoerbaarheid van deze omgevingsaspecten.

De omzetting van het agrarische gebruik naar wonen mag de nabijgelegen agrarische bestemmingen, die nog als zodanig wordt gebruikt, niet belemmeren. De woning dient een richtafstand voor geurhinder van 50 meter rond de agrarische bedrijven te respecteren.

Op dit perceel rusten de dubbelbestemmingen Waarde-Acheologie (artikel 6) en Waterstaat-Waterkering (artikel 7). De exacte belemmeringen met betrekking tot deze twee dubbelbestemmingen worden vermeld in de genoemde artikelen in de planregels.

2.4 Motivatie gemaakte keuzes

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de geldende bestemmingen te wijzigen naar Wonen, Tuin en Agrarisch. Binnen deze beoogde bestemmingen wordt de nieuwbouw van een burgerwoning met aanbouw en met tuin en erf mogelijk gemaakt. Deze woning met aanbouw komt in de plaats van een kaskarkas en een schuur. De voormalige situatie zorgde voor meerdere negatieve reacties van omwonenden en voorbijgangers, om deze redenen is er sprake van een positieve ontwikkeling voor dit perceel en voor de ruimtelijke kwaliteit. Dit initiatief houdt een verlaging in van het aantal vierkante meters aan (mogelijke) bebouwing en een lagere goot- en bouwhoogte.

Hoofdstuk 3 Planopzet

3.1 Algemeen

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

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

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

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

3.2 De bestemmingen

Deze paragraaf geeft een artikelsgewijze beschrijving van de regels en bestemmingen.

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten en berekenen (artikel 2)

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

Bestemmingen (artikel 3 t/m 7)

Artikel 3 betreft de bestemming Agrarisch. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor: de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met de daarbij behorende verhardingen, waterlopen en beplanting. Verder zijn deze gronden bestemd voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Verder wordt bepaald dat deze gronden niet mogen worden bebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter. De exacte regels vindt u in artikel 3 van de bestemmingsregels.

De gronden met de bestemming Agrarisch zijn tevens voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering. Deze twee bestemmingen worden nader toegelicht in artikel 6 en 7.

De bestemming Agrarisch in dit bestemmingsplan komt grotendeels overeen met de bestemming Agrarisch-3 uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2011). Een overeenkomst is dat deze agrarische gronden niet mogen worden bebouwd, behoudens de genoemde terreinafscheidingen. De achterliggende gedachte is dat medewerking wordt verleend aan het mogelijk maken van een woning in het buiten gebied, op voorwaarde dat de bestaande opstallen (kaskarkas en schuur) worden gesloopt en de toekomstige bouw mogelijkheden van deze agrarische gronden worden uitgesloten. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde de ruimtelijke kwaliteit en de openheid van het landschap ter plaatse te verbeteren.

Artikel 4 betreft de bestemming Tuin. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor: tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erkers, entreeportalen, paden en terrassen en parkeren (indien er een inritconstructie / vergunning aanwezig is).

De exacte regels vindt u in artikel 4 van de bestemmingsregels.

Artikel 5 betreft de bestemming Wonen. Deze gronden zijn bestemd voor één woonhuis, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen met de daarbij behorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De exacte regels vindt u in artikel 5 van de bestemmingsregels.

Artikel 6 betreft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Deze 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 6.4 opgenomen voorrangregeling van toepassing.

De exacte regels vindt u in artikel 6 van de bestemmingsregels.

Artikel 7 betreft de bestemming Waterstaat - Waterkering. Deze 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.

De exacte regels vindt u in artikel 7 van de bestemmingsregels.

Artikel 8 betreft de 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.

Artikel 9 betreft de algemene regels. 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 een omgevingsvergunning en het wijzigen van het plan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen bijvoorbeeld nadere eisen gesteld worden aan het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

Artikel 10 behandelt de Algemene afwijkingsbevoegdheid. In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Artikel 14 beschrijft de 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.

Artikel 15 betreft de Slotregel. Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Dit onderzoek maakt in een vertrouwelijke bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen die op basis van het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt is inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden en de kosten die gemaakt worden. Wanneer deze kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief planresultaat/dekkende exploitatie. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtsreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van een ontwikkelende partijen. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten als beschreven in paragraaf 4.1.2. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij(en) over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

4.1.2 Verhaal van kosten

Het onderhavige bouwplan is aangevraagd door L.H. van Bemmelen Architect. De architect is de gemachtigde van de eigenaar van het betreffende perceel.

Om de gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (Zie artikel 6.2.1. Bro). Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval niet noodzakelijk, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van onderhavige grondexploitatie heeft de gemeente met de initiatiefnemer een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij(en). In de exploitatieovereenkomst is tevens een tijdvak danwel fasering bepaald en zijn nadere eisen en regels opgenomen ten aanzien van de uitwerking. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Bro-instanties

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 6 september 2013.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 3 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. Het Hoogheemraadschap van Amstel, Gooi en Vecht
3. Gasunie
4. Brandweer Amstelland
5. Dorpsraad van Nes aan de Amstel
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
7. Land- en Tuinbouw Organisatie Noord

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 1, 3, 4, 5 en 6 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen. Ook de Dorpsraad van Nes aan de Amstel heeft geen reactie ingediend. In een brief d.d. 15 februari 2011 heeft men aangegeven akkoord te zijn met voorliggend plan.

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 2 en 7 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

In bijlage 3 van bijlagen Toelichting volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.2.2 Overleg met de bevolking

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er is namens verschillende omwonenden een zienswijze ingediend.

In bijlage 4 van bijlagen Toelichting volgt een samenvatting van de zienswijzen en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.3 Handhaving

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

Hoofdstuk 5 Beschrijving huidige situatie plangebied

In dit hoofdstuk vindt u een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan zijn besproken in hoofdstuk 2.

5.1 Ruimtelijke Karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied betreft behoudens de agrarische complexen, het nog onbebouwde deel van de Bovenkerkerpolder ten zuiden van de woonwijken Middenhoven en Waardhuizen, alsmede het gebied liggend ten noorden van de Nesserlaan (Wester Amstel Zuid) en tevens het gebied "Nes aan de Amstel e.o.", gelegen op de zuidoostelijke flank van het grondgebied van Amstelveen en betreft in feite het zuidelijk deel van de Amstelveense strook bovenland tussen de ringsloot van de Bovenkerkerpolder en de Amstel.

De tekst voor dit hoofdstuk is grotendeels ontleend aan de welstandsnota van de gemeente Amstelveen en het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg, dat onder andere als beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Voor een verdere uitwerking en detaillering van de woonwijken wordt verwezen naar de welstandnota (www.amstelveen.nl).

5.1.2 Beschrijving deelgebied

Algemeen

Het perceel Amsteldijk Zuid 202 bis is gelegen in het gebied Wester Amstel Zuid, ook wel aangeduid als Bovenlanden. Het gebied betreft het 'open' poldergebied en bovenland ten oosten van de kom van Amstelveen tussen de stadsrand en de Amstel. Dit gebied wordt in het noorden begrensd door de Kruitmolen, in het oosten door de Amstel, in het zuiden door de Nesserlaan en in het westen door de oostelijke grens van de kom van Amstelveen.

Dit gebied is hoger gelegen dan het water van de Ringsloot en het maaiveld van de Bovenkerkerpolder, vandaar de naam Bovenlanden. Het gebied omvat ook het zogenaamde Amsteleiland.

Qua ruimtelijke en functionele structuur is onderscheid te maken in twee gedeelten:

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

Dit deelgebied valt buiten de door de provincie Noord-Holland vastgestelde stedelijke contour. Het deelgebied valt binnen het zogenaamde Groene Hart van de randstad.

Stedenbouwkundige structuur van het poldergebied

De structuur van het gebied is typisch die van een droogmakerij met een rechthoekig grid van kavelsloten en overwegend langwerpige oost-west gerichte graslandkavels van circa 40 a 45 meter breedte en een lengte van circa 600 meter. Het gebied wordt ontsloten vanaf de randen; aan de oostzijde de Amsteldijk. Verspreid in de polder liggen de agrarische complexen. Kenmerkend voor de agrarische complexen is de relatie met de dijk en de concentratie van woon- en bedrijfsbebouwing binnen een bouwperceel, met daarbuiten zeer incidenteel een schuurtje of schuilhok voor vee. De waterstructuur bestaat uit een dicht grid van sloten oost-west en drie tochten noord-zuid. Binnen het plangebied is dit oost-west grid plaatselijk doorbroken.

De groenstructuur betreft de karakteristieke erfbeplanting op de agrarische complexen binnen het voor het overige lege polderlandschap.

Bebouwingskarakteristiek van het poldergebied.

De bebouwing op de agrarische complexen bestaat uit woonhuizen, stallen, bergingen en bouwwerken voor hooi- en mestopslag. De woonhuizen zijn over het algemeen gebouwd in hollandsche/traditionele karakteristiek; er is sprake van een grote diversiteit, zowel in omvang als hoofdvorm. De bedrijfsbebouwing is overwegend utilitair en veelal aangepast aan de eisen van deze tijd, in sommige opzichten zelfs zonder oog voor de aanwezige waarden. De vaak rommelige inrichting van de erven en een afwijkend gebruik hebben veel van het oorspronkelijke karakter verloren doen gaan. De bouwhoogte is overwegend in één of twee bouwlagen met een kap. De materialen voor de woongebouwen is metselwerk voor de gevel (rood/bruinrood/bruin) en pannen (rood en grijs) op het dak. De bedrijfsgebouwen zijn zowel met staalplaat-bekledingen uitgevoerd, als in een betonsysteem-bouw met golfplatendaken. De bouwhoogten zijn in het algemeen beperkt en overal is sprake van - soms zeer flauwe - hellende daken.

Waardering

Het gebied ontleent zijn waarde aan het open landschap in de vorm van een karakteristieke droogmakerij en zijn zeer extensieve bebouwing in typische agrarische complexen, waarvan een belangrijk deel als karakteristiek is aangemerkt, met overwegend traditionele bouwvormen en geclusterde erfbeplanting.

De bebouwing in de polder ontleent zijn waarde aan een gespreide ligging, een directe relatie met de dijk en een vrij traditionele presentatie in het landschap.

Het volkstuintencomplex ontleent zijn waarde aan een goed afschermende beplanting met bomen en bosschages.

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

In het gebied zijn twee objecten aangewezen als rijksmonument, te weten de sluiswachterswoning aan de Amsteldijk Zuid 68 en een boerderij op nummer 91. De gemeentelijke monumentencommissie heeft twee boerderijen en het gemeentelijk abattoir voorgedragen voor de gemeentelijke monumentenlijst.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie

Opgemerkt dat ter plaatse van de geplande ontwikkeling de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' geldt. Op dit onderwerp in relatie tot onderhavig initiatief wordt nader ingegaan in paragraaf 7.3.

5.2 Functioneel gebruik

Onder deze paragraaf vindt u op hoofdlijnen een omschrijving van de voorkomende functies.

5.2.1 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor één woonhuis, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning, woongebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen met de daarbij behorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt onder andere dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd en dat als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen / woongebouwen mogen worden gerealiseerd.

De voormalige kas van circa 1000 m² en de schuur 145 m² die beiden in dienst stonden van de bestemming Agrarisch Glastuinbouw zijn gesloopt en hiervoor komt een niet te bebouwen agrarische bestemming in de plaats. Deze ontwikkeling kan gezien worden als een compensatie van de realisatie van één woonhuis met tuin en erf. Het bebouwde oppervlak neemt, zoals eerder vermeld af en hiermee neemt de openheid toe. Door het verdwijnen van het restant van de kas neemt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toe.

5.2.2 Agrarisch

Deze bestemming komt grotendeels overeen met de bestemming Agrarisch-3 uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2011.

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitvoering van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

Op deze gronden stond voorheen een restant van een kas. De sloop van dit kaskarkas en van een schuur is als voorwaarde gesteld voor de bouw van de woning. Het is hiernaast niet toegestaan deze gronden nadien te bebouwen. Om deze reden is bebouwing op deze gronden uitgesloten.

5.2.3 Tuin

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor: tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erkers, entreeportalen, paden en terrassen, (fietsen-)bergingen, parkeren (indien er een inritconstructie / vergunning aanwezig is).

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en carports worden gebouwd.

5.2.4 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

De belangrijkste ontsluiting voor dit perceel is de Amsteldijk Zuid.

Parkeren

Het parkeren, met een norm van twee parkeerplaatsen, zal op eigen terrein worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de ontwikkelingen op dit perceel zal gebruik worden gemaakt van de bestaande toerit/afrit.

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking zal door de wijziging van de op het perceel rustende bestemming niet substantieel wijzigen. Meer specifiek zal dit gaan om een totale verkeersaantrekkende werking van ongeveer acht voertuigbewegingen per dag.

Bereikbaarheid hulpdiensten

Het is van belang dat een verblijfsgebied goed bereikbaar is voor nood- en hulpdiensten. Toegangen tot gebouwen tot een afstand van 10 meter moeten bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen. Paden dienen minimaal 3,5 meter breed te zijn en moeten voldoen aan verkeersklasse 30 (geschikt voor een asbelasting van 10 ton en een totaalgewicht van 15 ton)

Hoofdstuk 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. In het onderhavige geval is het rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Amvb Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) niet relevant aangezien het toevoegen van één woning buiten het beperkingengebied van luchthaven Schiphol niet van nationaal belang is. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 7.

6.2 Provinciaal en regionaal beleid

6.2.1 Structuurvisie Noord Holland 2040

De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

6.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (2010)

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te passen aan de provinciale verordening.

Samen met de vaststelling van de structuurvisie is deze provinciale verordening vastgesteld op 21 juni 2010. Deze verordening bevat regels ter uitvoering van het beleid uit de structuurvisie.

De realisering van dit initiatief raakt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) op enkele onderdelen.

Groene Hart

De Amstelscheg c.q. het betreffende perceel zijn onderdeel van het Groene Hart. Het Groene Hartbeleid is gericht op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Kleinschalig bouwen in het Groene Hart is toegestaan mits rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Deze kwaliteiten zijn vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Met de sloop van een kaskarkas en een schuur en het terugbouwen van een kleinere burgerwoning wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

(Rijks-)bufferzone

Het gebied waarin het perceel zich bevindt is gelegen in de (voormalige) (rijks-) bufferzone Amsterdam - Amstel. Het doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden.

De overheidspartijen: de provincie Noord-Holland, waterschap en betrokken gemeenten/stadsdelen, die betrokken zijn bij de ontwikkeling van de Amstelscheg hebben het 'Gebiedsperspectief en beeldkwaliteitsplannen Amstelscheg' opgesteld. Over de uitvoering van dit Gebiedsperspectief hebben de overheden op 21 december 2011 een bestuursakkoord getekend. Doel van dit akkoord is om alleen ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken die een duidelijk positieve impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de Amstelscheg. De Prvs 2010 sluit in beginsel verstedelijking in de rijksbufferzones uit.

Er spelen grotere of kleinere ontwikkelingen en transformaties die het ruimtelijke beeld en gebruik van de Amstelscheg veranderen. Het Gebiedsperspectief Amstelscheg geeft richting aan deze ontwikkelingen, zodat de samenhang van de Amstelscheg als geheel bewaard blijft en de ruimtelijke kwaliteit waar mogelijk wordt versterkt. Hiermee kunnen betrokken overheden gezamenlijk beoordelen of bepaalde ontwikkelingen gewenst zijn.

In het Gebiedsperspectief wordt aan de hand van vier ruimtelijke hoofdpogaven een stip aan de horizon geschetst. De positie van de Amstelscheg ten opzichte van de stad en de landschappelijke karakteristieken zullen worden versterkt, de toegankelijkheid voor recreanten wordt vergroot en het voorzieningenprogramma zal zich verder ontwikkelen. Deze vier ruimtelijke hoofdpogaven zijn per gebied uitgewerkt. Voor Amstelveen zijn drie deelgebieden relevant: Amstel en Bovenlanden, de Bovenkerkerpolder en de Middelpolder.

In het bestuursakkoord Amstelscheg is het voornemen vastgelegd om de inspirerende nieuwe spelregels een plek te geven in de lokale ruimtelijke ordening (bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, welstandsbeleid).

Voorliggend initiatief

In het document 'Gebiedsperspectief en beeldkwaliteitsplannen Amstelscheg' zijn een aantal passages opgenomen welke van toepassing zijn op het voorliggende initiatief.

Uit het document komt naar voren, dat langs de gehele Amstel het accent van verdere ontwikkeling op behoud van culturele, cultuurhistorische waarden en recreatieve mogelijkheden van de Amstel ligt. Eventuele nieuwe ontwikkelingen moeten daaraan bijdragen en passen bij het landelijk karakter en de bestaande schaal en maat langs de rivier.

Wat betreft de bebouwingskarakteristiek wordt gemeld dat de meeste kavels zich van oudsher langs de Amstel hebben ontwikkeld. Ten zuiden van de A9, Amsteldijk Zuid, is de dichtheid aan erven beduidend lager. Bovendien zijn hier meerdere erven te vinden met bedrijvigheid, zoals tuinkassen. Ouderkerk aan de Amstel, Nes aan de Amstel, het buurtschap Zwarte Kat en de bebouwing rondom de Kruitfabriek vormen concentraties van bebouwing langs de Amstel. Het geheel van bebouwing langs de Amstel is zeer gevarieerd, zowel in architectuur, omvang als in cluster grootte. Kenmerkend voor alle bebouwing langs de dijk, ontsluiting op de dijk en de lagere ligging ten opzichte van de dijk.

Als algemene ontwerpprincipes worden genoemd dat de historische bebouwing in principe behouden blijft en bebouwing en functies zich richten op de voorkant van de Amstel.

Aangaande woonerven is er sprake van een grote variatie aan huizen langs de Amsteldijk. Algemeen kenmerk is dat de kavel op het maaiveld ligt of in ieder geval herkenbaar en duidelijk lager dan de dijk en dat om de kavel een erfbeplanting staat. Bij een aantal huizen staan achter op de kavel bijgebouwen. Hieronder worden een aantal relevante ontwerpprincipes voor woonerven en villa's genoemd, welke naar voren komen in het document:

1. Het is niet toegestaan om nieuwe kavels langs de Amsteldijk of binnen de bovenlanden te maken. Alleen waar bestaande erven zijn mogen deze verder worden ontwikkeld. Dit geldt ook voor niet woonfuncties;
2. Ontwikkelingen alleen binnen bestaande kavels;
3. Er mag één wooneenheid op de woonkavel staan;
4. Erven blijven omzoomd met een singelbeplanting;
5. Ontsluiting vindt plaats vanaf de dijk;
6. Het woonhuis is georiënteerd op de dijk;
7. De woonhuizen bestaan langs de westelijke oever in het gebied. De woonhuizen langs het betreffende deel van de Amstel bestaan uit maximaal 2 lagen met kap;
8. Het woonhuis staat op of achter de teen van de dijk;
9. De kavel staat op maaiveldniveau van het bovenland en ligt herkenbaar lager dan de kruin van de dijk. Ophoging van bestaande kavels is niet toegestaan;
10. De architectuur is wisselend maar geïnspireerd op karakteristieken van de bouwstijl langs de Amstel.

De verstedelijking in onderhavig geval beperkt zich tot een bescheiden woning. Als voorwaarde voor deze ontwikkeling is gesteld dat het restant van de kas (1000 m²) en de schuur (145 m²) worden gesloopt. Per saldo neemt het bebouwde oppervlak af. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan het perceel voor een groot gedeelte bebouwd worden met kassen met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Een bedrijfswoning heeft een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. De mogelijkheden voor verstedelijking neemt met deze herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied af.

Als ontwerpprincipe voor de bebouwingskarakteristiek voor Amsteldijk Zuid wordt aangegeven dat langs de Amsteldijk voornamelijk erven liggen die aan de voet van het dijktaalud liggen. Opvallend is ook dat erven binnen de Bovenkerkerpolder via het bovenland zijn ontsloten en georiënteerd op de Amsteldijk. De geplande burgerwoning op het perceel Amsteldijk Zuid 202 bis voldoet aan bovengenoemde ontwerpprincipes. Er is derhalve geen sprake van lintbebouwing dat het zicht ontnemt op het open landschap van de Bovenkerkerpolder. Door het thans voorliggende bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden dusdanig ingeperkt dat de open doorzichten naar het achterliggende landschap worden gewaarborgd.

Met de realisatie van het plan wordt voldaan aan deze voorwaarden.

Bestaand Bebouwd Gebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen Bestaand Bebouwd Gebied, hierna BBG. Volgens artikel 9 'Aanwijzing van Bestaand Bebouwd gebied' van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), wordt als BBG aangewezen:

- a. het gebied dat als zodanig is aangegeven op kaart 2 en de digitale verbeelding ervan;
- b. de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreden van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen, waaronder mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe functie in de vorm van een woning. De gronden ter plaatse van de geplande ontwikkeling bevinden zich conform de eerder genoemde kaart / digitale verbeelding buiten BBG (a). De onlangs gesloopte bebouwing, te weten het overblijfsel van een kas bevindt zich volledig binnen BBG volgens deze kaart / digitale verbeelding. In het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied heeft de locatie van de woning een bestemming waarbinnen reeds een woning is toegestaan (b). Op grond van artikel 9 onder 1 b van de PRVS is er hierbij sprake van zogenoemde geprojecteerde bebouwing. In de Toelichting PRVS 21 juni 2010, inclusief toelichting 1e wijziging PRVS van 23 mei 2011 wordt in artikel 9 en 10 onder A 2 bepaald dat 'geprojecteerde bebouwing' ten behoeve van alle stedelijke functies in geldende en in werking getreden bestemmingsplannen of projectbesluiten van gemeenten opgenomen is in BBG.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan '1e Herziening Landelijk Gebied Amsteldijk Zuid 202 bis' mogelijk maakt plaatsvindt conform bouwen Binnen Bestaand Bebouwd Gebied van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is.

6.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' heeft een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Een van deze kenmerkende landschappen is het Groene Hart, die in de PRSV is aangeduid als nationaal landschap.

Nieuwe ontwikkelingen brengen met zich mee dat de inrichting en het gebruik van het stedelijke en landelijke gebied voortdurend moet worden aangepast. 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. Hiertoe is de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. 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. Artikel 15 van de PRVS vormt de grondslag voor een toets aan de uitgangspunten van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Aansluitend op de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, bestaat ook in Amstelveen de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader van de gemeente Amstelveen en, meer gebiedsspecifiek, het rapport Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg bieden hier een goed startpunt toe.

6.2.4 Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg

De Bovenkerkerpolder is deels gelegen binnen de Rijksbufferzone Amstelscheg. Het doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden (artikel 24 PRVS). Het deel polder ten westen van de Oosttocht, waarbinnen Ringdijk BP 11 is gelegen, ligt buiten deze rijksbufferzone. Toch wordt aan het landschap waarde gehecht door de ligging in het Groene Hart.

Verschillende overheidspartijen waaronder de provincie Noord-Holland, waterschap en gemeenten, die betrokken zijn bij de ontwikkeling van de Amstelscheg, inclusief de Bovenkerkerpolder, hebben het 'Gebiedsperspectief en beeldkwaliteitsplannen Amstelscheg' opgesteld. Over de uitvoering van dit Gebiedsperspectief hebben de overheden op 21 december 2011 een bestuursakkoord getekend. Doel van dit akkoord is om alleen ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken die een duidelijk positieve impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de Amstelscheg. Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan de beleidsregels uit de PRVS. De PRVS sluit in beginsel verstedelijking in de rijksbufferzones uit.

In het Gebiedsperspectief wordt voor onder andere het gebied van de Bovenkerkerpolder een stip aan de horizon geschetst. In het bestuursakkoord Amstelscheg is het voornemen vastgelegd om de inspirerende nieuwe spelregels een plek te geven in de lokale ruimtelijke ordening (bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, welstandsbeleid).

In het Beeldkwaliteitplan Bovenkerkerpolder zijn vijf thema's uitgewerkt ondersteund met ontwerpprincipes die de bestaande kwaliteiten waarborgen, waar mogelijk versterken en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen sturen. Relevant van de ontwikkeling op Ringdijk BP 11 zijn de thema's polderkarakteristiek en bebouwingskarakteristiek (woonerven) met de volgende ontwerpprincipes:

- hiërarchie van sloten;
- ritme van de verkaveling: geen grotere eenheden dan de bestaande kavelmatten zijn toegestaan;
- ingrepen aan kavels zijn recht en hoekig;
- vernieuwing woonfunctie: maximaal 3 wooneenheden op een erf;
- bij transformatie van een boerenerf naar een woonerf zal het volume van de nieuwe bebouwing aanzienlijk kleiner worden dan de bedrijfsgerelateerde bebouwing op het oorspronkelijke erf;

6.2.5 Waterbeheerplan AGV, Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015

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

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 beheer gebied voor: vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische 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.

6.2.6 Keur AGV 2011

De Keur van hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is gericht op het beschermen van de aan- en afvoer van water en bescherming tegen wateroverlast en overstroming en de ecologische toestand van het watersysteem .

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

De Keur is van toepassing op allerlei activiteiten in, op of nabij waterkeringen of wateren. In het Keurbesluit Vrijstellingen heeft AGV beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan, zonder dat een Keurvergunning nodig is. In veel gevallen geldt wel een meldplicht.

AGV beoordeelt de vergunningaanvraag en bepaalt de vergunningsvoorwaarde met behulp van de Beleidsregels Keurvergunningen. Bij een vergunning levert AGV voorschriften over de manier waarop de aanvrager de activiteit moet uitvoeren.

Voorliggend initiatief

Het voorliggend initiatief vindt plaats in de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. De waterbeheerder heeft aangegeven dat voor dit initiatief een Keurvergunning is vereist. Deze Keurvergunning is verleend op 9 augustus 2012.

6.2.7 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Het doel van het provinciale milieubeleid is dat al haar activiteiten in de jaren tot en met 2013 er toe moeten leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren.

Daarbij zijn twee overkoepelende doelen gesteld:

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

Conclusie

De verschillende milieuaspecten worden behandeld in Hoofdstuk 7. Deze zijn niet strijdig met het provinciale milieubeleid.

6.2.8 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.

Onder paragraaf 7.1 wordt nader ingegaan op de bodemaspekten in relatie tot dit initiatief.

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 21 september 2011 de Structuurvisie Amstelveen 2025+ vastgesteld. Het is op de eerste plaats een ruimtelijke visie, maar ondersteunt ook maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt daarmee helderheid aan inwoners, ondernemers, instellingen en andere overheden over de gewenste ontwikkeling van Amstelveen en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. Amstelveen is in een aantal decennia stormachtig is gegroeid door zijn gunstige ligging en door ondernemend op het juiste moment kansen te grijpen. Inmiddels staat de concurrentiepositie van de metropoolregio Amsterdam onder druk. De tijd dat Amstelveen kon meeliften op de groei van de regio is voorgoed voorbij. Dat vraagt om een andere instelling. Vraag is nu wat Amstelveen kan betekenen voor de regio.

Landschap/water

Het groen in en om Amstelveen is een belangrijke vestigingsfactor voor bewoners. In de metropoolregio Amsterdam is er steeds meer stedelijke druk op het buitengebied onder andere ten zuiden van de stad: de overgang en het contrast tussen stad en landschap is een unieke kwaliteit. Grootschalige woningbouw in de polders is niet aan de orde. Wel biedt het bovenlokale beleid ontwikkelruimte voor kleinschalige initiatieven in o.a. de Bovenkerkerpolder in het kader van bijvoorbeeld landschapswonen waarbij het landschap uitgangspunt is en goed ingepaste woningen een kwaliteitsimpuls voor het landschap en de polderslotenstructuur opleveren. De gemeente Amstelveen deelt deze ambitie door in te zetten op 'behoud door ontwikkeling'. Transformatie van verrommelde agrarische complexen wordt gefaciliteerd waarbij het vooral belangrijk is om zichtlijnen op open polder te behouden en verbindingen in het watersysteem mogelijk te maken.

Wonen

Het uitgangspunt is dat de woningmarkt in Amstelveen in beweging gebracht moet worden. Dit wordt bereikt door de doorstroming te bevorderen door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen, zowel in centrumstedelijke als landelijke woonmilieus. Dan gaat het bijvoorbeeld om particulier opdrachtgeverschap. Deze markt kan een flinke impuls gebruiken. Van particulier opdrachtgeverschap is sprake als burgers de volledige juridische zeggenschap hebben over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. Dat kan, zoals in dit initiatief, op individuele basis, uiteraard voor zover de grond een woonbestemming heeft. Het landelijke woonmilieu moet zorgvuldig worden ingepast in de vorm van kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied.

Energie

De gemeente Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten een energieneutrale regio in 2040 gerealiseerd te hebben. Om te beginnen worden met wooncorporaties afspraken gemaakt het energieverbruik van bestaande woningen te laten afnemen. Daarna wordt bij nieuwbouw de graad van energiebesparing stapsgewijs opgevoerd. Dit initiatief in particulier opdrachtgeverschap is in lijn met deze ambitie.

Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Amstelveen 2025+

De uitvoeringsparagraaf behorende bij de structuurvisie beschrijft met welke (financiële) middelen en instrumenten de beleidsdoelstellingen uit de structuurvisie wordt gerealiseerd. Feitelijk is het het plan van aanpak voor de uitvoering.

In de structuurvisie genoemde voorzieningen van openbaar nut kunnen door middel van een bijdrage via een anterieure overeenkomst met een particuliere ontwikkelaar gerealiseerd worden. Voorwaarde is dat dergelijke voorzieningen kunnen worden toegerekend aan de ontwikkeling, in die zin dat de ontwikkeling profijt heeft van de voorziening. In de anterieure overeenkomst die is gesloten met de ontwikkelaar een dergelijke bijdrage niet afgesproken aangezien er geen voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd.

De ambitie om de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied met toekomstwaarde te behouden wordt gerealiseerd door met de betrokken partijen een visie voor de Amstelscheg op te stellen en te ondertekenen. Deze visie is in de vorm van de Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg in 2011 vastgesteld.

6.3.2 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.

Door het transformeren binnen het bestaande agrarische bouwperceel blijft de omliggende landschappelijke elementen in tact. De ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen uit het groenstructuurplan.

6.3.3 Woonvisie 2011-2015

In oktober 2011 heeft de raad de Amstelveense woonvisie 'Wonen in Amstelveen, doorstroming en duurzaamheid' vastgesteld. Deze Woonvisie vormt voor de komende vijf jaar het richtinggevende kader voor Amstelveen.

De volgende speerpunten uit de Woonvisie zijn relevant:

Doorstroming

Amstelveen wil bouwen voor de doorstroming door in het middeldure en dure segment meer woningen toe te voegen, in diverse woonmilieus (centrumstedelijk, landelijk en suburbaan). Dat zorgt ervoor dat de meeste mensen hun woonwensen kunnen realiseren.

Ondernemerschap en zeggenschap

In de Politieke agenda is een aantal belangrijke kernwaarden van Amstelveen opgenomen: internationaal, ondernemend, duurzaam en betrokken. Amstelveen wil breken met een lange traditie van woningbouw, waarbij projectontwikkelaars nieuwbouwwijken realiseren en de bewoners woonconsumenten zijn. De tijd is hier rijp voor: de verhoudingen tussen verschillende partijen zijn veranderd, als gevolg van de huidige economische recessie. Er wordt meer ruimte gegeven aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Hierdoor kan beter ingespeeld worden op de effectieve vraag naar woningen. Bewoners meer zeggenschap geven en ruimte bieden de stad 'te bouwen', sluit naadloos aan op de ambitie om uit te groeien tot een duurzame, betrokken en ondernemende stad.

Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een vrijstaande woning in particulier opdrachtgeverschap. Hiermee is het plan in overeenstemming met de woonvisie.

6.3.4 Parkeernota 2005-2010

De parkeernota 2005-2010 (2004) geeft uitgangspunten, richtlijnen en instrumenten voor het autoparkeerbeleid voor de periode 2005-2010. Het parkeerbeleid dient een bijdrage te leveren aan een sociaal, veilig, groen en duurzaam Amstelveen. Om dit te realiseren wordt gekozen voor een beleid dat gericht is op het faciliteren en reguleren van de groeiende mobiliteitsbehoefte. De mate waarin de parkeervraag gefaciliteerd wordt, vergt een voortdurende afweging tussen bereikbaarheid, economische ontwikkeling, leefbaarheid en stedelijke kwaliteit.

Parkeernormen zijn van belang in geval van nieuwbouw, verbouw of functiewijziging. Het spanningsveld tussen bereikbaarheid en leefbaarheid is direct gelieerd aan de te hanteren parkeernormen: het verhogen van de norm leidt tot een toename van de automobiliteit, terwijl toepassing van een te krappe norm parkeerproblemen tot gevolg kan hebben. Met de vaststelling van de Parkeernota zijn nieuwe parkeernormen vastgesteld. Hierin wordt aansluiting gezocht met de parkeerkencijfers van het CROW, het nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Maatwerk per situatie en per locatie blijft mogelijk. Het initiatief voorziet in een parkeerbehoefte op eigen terrein met een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen met woning.

6.3.5 Energiebeleidsplan 2009-2012

Het energiebeleidsplan (27 mei 2009) geeft het energiebeleid van Amstelveen nieuwe impulsen. Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij gedurende de periode 2009-2012 en verder, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO₂-uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen.

Met het op 24 april 2013 vastgestelde Energiebeleidsplan 2013-2016 is deze ambitie herbevestigd waarbij in activiteiten meer focus is aangebracht.

6.3.6 Nota Duurzaam Bouwen, naar duurzame bouwresultaten 2007-2012

De nota 'Duurzaam Bouwen, naar duurzame bouwresultaten', geeft een nieuw kader voor duurzaam bouwen in de gemeente Amstelveen. De noodzaak van een nieuw kader komt voort uit in- en externe ontwikkelingen: Nationale- en Europese wet- en regelgeving, ontwikkelingen in inzichten en instrumenten voor duurzaam bouwen. Het nieuwe kader vindt zijn basis in de eigen praktijk van duurzaam bouwen. Een belangrijke impuls gaat naar verwachting uit van de nieuwe werkwijze voor duurzaam bouwen: prestatiegericht werken met het instrument GPR Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). Deze werkwijze verbreedt de reikwijdte van het beleid naar kwaliteitsthema's: gezondheid en woonkwaliteit. Tevens verbeteren de mogelijkheden voor monitoring van beleid en voor communicatie van de resultaten naar ontwikkelaars en consumenten. Beide worden gezien als belangrijke succesfactoren voor effectief beleid. Kernvraag bij deze nieuwe werkwijze is: welk ambitieniveau gaat de gemeente Amstelveen voor de periode 2007 – 2012 hanteren?

6.3.7 Nota ondergronds bouwen, maart 2005

De nota ondergronds bouwen is in de raadsvergadering van 30 maart 2005 vastgesteld. Deze nota regelt het ondergronds bouwen welke zijn gelegen buiten het bouwvlak. Voorschriften worden gegeven voor het realiseren van kelders bij woningen, kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, centrumvoorzieningen etc. Bij woningen is het mogelijk om een kelder te realiseren onder gronden welke zijn omschreven als 'te bebouwen erven' bij de bestemming Wonen. Wanneer een woning geen erf heeft maar alleen een tuinbestemming, is het mogelijk om een kelder te realiseren binnen de bestemming 'Tuin'. Bij de overige bestemmingen is het mogelijk om ondergrondse bouwwerken te realiseren gelegen buiten het bouwvlak. Het gebruik van de ondergrondse bouwwerken moet overeenkomen met het gebruik boven de grond en een ondergronds bouwwerk mag niet visueel waarneembaar zijn.

6.3.8 Nota hobbymatig en bedrijfsmatig houden van paarden en het oprichten van paardenbakken

Met name in het buitengebied komt het houden van paarden zowel bedrijfsmatig als hobbymatig veel voor. Ten behoeve van het houden van paarden wordt vaak gebruik gemaakt van een buitenbak (een niet overdekte paardenbak).

In deze nota wordt nader ingegaan op de diverse vormen van houden van paarden en is een standaardtoetsingskader opgenomen voor het oprichten van paardenbakken.

6.3.9 Erfgoedverordening 2010 gemeente Amstelveen

De instandhoudingbepaling met betrekking tot archeologische terreinen vloeit voort uit de Wet op de archeologische monumentenzorg (tot stand gekomen op grond het Verdrag van Malta) en komt neer op het feit dat gemeenten hun bestemmingsplannen moeten actualiseren en uitbreiden met een archeologische paragraaf, zodat voldoende rekening kan worden gehouden met archeologische waarden en het behoud daarvan. Omdat de actualiteit van bestemmingsplannen 'an sich' al voor problemen kan zorgen, is het opnemen van een archeologische paragraaf voor veel gemeenten ook niet eenvoudig of snel te realiseren. De verordening voorziet daarom in een overgangssituatie door het college de bevoegdheid te geven nadere regels te stellen voor verstorende activiteiten in een archeologisch monument of verwachtingsgebied.

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Amstelveen is in 2008 een archeologische verwachtingskaart opgesteld en vastgesteld. Hierop zijn aan de verschillende archeologische verwachtingsgebieden criteria gekoppeld, die bij het overtreffen van de maximale aangegeven bodemverstoring (diepte en oppervlakte) vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek verplicht stellen.

Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ter plaatse van een kreekruig opgenomen.

Hoofdstuk 7 Omgevingskwaliteit

7.1 Bodem

7.1.1 Wet bodembescherming

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

De bodemkwaliteit kan ook een acceptabel risico vormen. We spreken dan van een ernstig geval en een potentieel risico. Een ernstig geval met potentiële risico's hoeft niet gesaneerd te worden, omdat het opheffen van potentiële risico's niet kosteneffectief is.

Het loont wel te saneren wanneer er toch al grondwerk plaatsvindt. Daarom is het verboden om in ernstig verontreinigde grond te werken zonder saneringsdoel. De saneringshandeling dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag (de Provincie Noord-Holland).

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

Bij handelingen en activiteiten op of in de grond dient een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 te worden uitgevoerd om na te gaan of de bodem op een locatie mogelijk verdacht is. Een locatie is verdacht als er aanwijzingen zijn dat er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (puntbronnen) of als er sprake is van achtergrondconcentraties die hoger zijn dan het bodemgebruik toestaat.

Bij puntbronnen kan gedacht worden aan (voormalige) bedrijfsactiviteiten, ondergrondse brandstoftanks en sloop van asbesthoudende bouwwerken. Verhoogde achtergrondconcentraties worden in Amstelveen aangetroffen in het "bovenland", het niet verveende landschap. De ontgravingskaart (zie hierna) wordt bij ruimtelijke onderbouwingen voor bestemmingsplannen en bij aanvragen voor omgevingsvergunningen geaccepteerd als bewijsmiddel ten aanzien van achtergrondconcentraties.

Is de locatie verdacht, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd en zonodig een nader onderzoek conform NTA 5755 om vast te stellen of er sprake is van een ernstig geval en of er sprake is van een verontreiniging die met spoed gesaneerd dient te worden.

7.1.2 Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt onder andere regels voor grondverzet voor grond die geen risico's vormt voor de gebruiker. In de Regeling bodemkwaliteit zijn richtwaarden (kwaliteitsklassen) opgenomen voor verschillende gebruiksfuncties, die zijn gerelateerd aan bodemgebruik. Doel van de regels is om de bodemkwaliteit en bodemfunctie via grondverzet met elkaar in overeenstemming te brengen. Hulpmiddel hiervoor zijn de bodemkwaliteitskaarten zoals die zijn opgenomen in de regionale Nota bodembeheer.

De bodemfunctiekaart is verdeeld in zones waarvan het huidige en toekomstige gebruik is weergegeven. De bodemfuncties zijn "Industrie", "Wonen" en "Overig". De bodemfuncties bepalen de toepasbaarheid van grond, omdat de functie is gekoppeld aan een kwaliteitsklasse.

De ontgravingskaart geeft de aanwezige bodemkwaliteit aan via zones van bodemkwaliteitsklassen "Industrie", "Wonen" en "Overig". Amstelveen hanteert gebiedsspecifiek beleid, waarin naast de maximale waarden uit het generieke beleid de lokale maximale waarden "Wonen (gebiedsspecifiek)" en "Landbouw/natuur (gebiedsspecifiek)" gedefinieerd zijn.

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

7.1.3 Provinciale milieuverordening

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

De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de (toekomstige) functie en mag in principe niet verslechteren door grondverzet. De invulling van het beleid voor de gemeente Amstelveen is vastgelegd in de Nota bodembeheer en de bijbehorende ontgravingskaart, bodemfunctiekaart en toepassingskaart

Relevantie plangebied

Op 14 november 2011 heeft BMA Milieu, Bodemonderzoek & - sanering in opdracht van de initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer NEN.2011.0235). Het rapport is opgeleverd op 23 november 2011. Naar aanleiding hiervan is op 17 april een reactie verzorgd vanuit de gemeente Amstelveen.

Naar aanleiding van deze opmerkingen heeft de initiatiefnemer een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) gedaan. De beschikking hierop is verleend op 29 augustus 2013. De gronden zijn hiermee gesaneerd.

Het onderzoek kunt u vinden in bijlage 5 van de bijlagen Toelichting.

7.2 Water

7.2.1 Beleidsdoelen water

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

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

7.2.2 Wettelijk kader

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

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

In de Waterwet is gekozen voor een systeem waarin iedere bestuurslaag haar beleid formuleert en dit vastlegt in plannen. De plannen geven aan wat iedere bestuurslaag wil doen in een bepaalde planperiode om de doelstellingen van het waterbeheer te halen. Deze plannen zijn bindend voor de eigen bestuurslaag. De Waterwet sluit op dit punt zoveel mogelijk aan bij de sturingsvisie van de Wet ruimtelijke ordening.

Om water integraal onderdeel te laten uitmaken van de ruimtelijke planning, is het nodig dat de ruimtelijke gevolgen van de wateropgaven in ruimtelijke plannen worden uitgewerkt. Om dit effectief te kunnen doen, wordt in het planstelsel van de Waterwet een koppeling gelegd met het planstelsel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen dat de waterplannen op Rijksniveau en op provinciaal niveau ook ruimtelijke plannen (structuurvisies) zijn op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

7.2.3 Waterbeheerplan AGV, Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015

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

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 beheer gebied voor: vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische 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.

7.2.4 Stedelijk waterplan

Het stedelijk waterplan (2008-2015) bevat maatregelen om het stedelijk water minimaal te laten voldoen aan de wettelijke eisen. In het kader van een inventarisatie is gebleken dat er geen tekort aan waterberging is in de huidige situatie. Het is echter wel wenselijk om meer waterberging te realiseren om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Hierop vooruitlopend is binnen de bestemming 'Groen' ook water mogelijk.

De ecologische waterkwaliteit voldoet niet aan de eisen. Het is wenselijk meer oevers te voorzien van een milieuvriendelijke oever en nieuwe oevers ecologisch in te richten. De ecologische kwaliteit wordt met name veroorzaakt door de inlaat van gebiedsvreemd water. Als eerste aanzet voor de oplossing van dit probleem wordt in de Middenpolder naast de afvalwaterzuiveringsinstallatie een biologische nazuivering gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat voor het desbetreffende gebied geen beperkende bestemmingen mogen gelden.

7.2.5 Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2010-2015

Op basis van de Waterwet heeft de gemeente een zorgplicht voor het transport van afvalwater, voor hemelwaterafvoer en voor grondwateroverlast en -onderlast. In het gemeentelijk rioleringsplan wordt uiteengezet hoe deze zorg wordt ingevuld. Het grondwaterzorgplan is een uitwerking van de grondwaterzorgtaak die in het GRP staat omschreven.

7.2.6 Watergebiedsplannen buitengebied

De waterdoelstellingen en ruimtelijke opgaven voor het buitengebied zijn door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht vastgelegd in de watergebiedsplannen WesterAmstel (2005) respectievelijk Middenpolder (2008). Een deel van de voorgestelde maatregelen is reeds uitgevoerd.

7.2.7 Keur AGV 2011

De Keur van hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is gericht op het beschermen van de aan- en afvoer van water en bescherming tegen wateroverlast en overstroming en de ecologische toestand van het watersysteem.

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

De Keur is van toepassing op allerlei activiteiten in, op of nabij waterkeringen of wateren. In het Keurbesluit Vrijstellingen heeft AGV beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan, zonder dat een Keurvergunning nodig is. In veel gevallen geldt wel een meldplicht.

AGV beoordeelt de vergunningaanvraag en bepaalt de vergunningsvoorwaarde met behulp van de Beleidsregels Keurvergunningen. Bij een vergunning levert AGV voorschriften over de manier waarop de aanvrager de activiteit moet uitvoeren.

Relevantie plangebied

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

Het voorliggende initiatief is gelegen binnen het gebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en vindt plaats binnen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. De waterbeheerder heeft aangegeven dat voor dit initiatief een Keurvergunning is vereist. Deze vergunning is verleend op 9 augustus 2012, met kenmerk 12.091462, casenummer W-200851.

Indien door de ontwikkeling het verharde oppervlak toeneemt, dient dit gecompenseerd te worden.

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht hanteert voor compensatie een extra wateroppervlak van 10% van de toename van het verhard oppervlak. Toename van het verhard oppervlak van minder dan 1000 m² hoeft niet te worden gecompenseerd.

Binnen het plangebied wordt voor circa 1145 m² aan opstallen gesloopt. De nieuw te bouwen woning, inclusief de aanbouw zal een inhoudt hebben van circa 442,4 m³. Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt af. Er hoeft dus niet gecompenseerd te worden.

De woning wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.

7.3 Archeologie

7.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Door de wet heeft de gemeente een nieuwe wettelijke taak gekregen: bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied. De aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten moet zelf de kosten dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, uitgaande van het principe 'De verstoorder betaalt'. De aanvrager heeft recht op nadeelcompensatie van de gemeente wanneer de kosten onredelijk hoog zijn.

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

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

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

7.3.2 Archeologiebeleid gemeente Amstelveen

De gemeente Amstelveen heeft in 2008 haar archeologisch beleid vastgesteld. Hiertoe is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn in verschillende gradaties de verwachte archeologische waarden opgenomen, waaraan criteria zijn verbonden.

De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als AMK-terrein (Archeologische Monumentenkaart). Dit zijn de op kaart paars gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, oude dorp en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 50 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. In de zones waar historische bebouwing heeft plaatsgevonden (Amsterdamseweg, Handweg en Legmeerdijk, het gehele verhoogde dijklichaam langs de Amstel) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m². In de zone van het onverveend bovenland (langs de Amstel) en in de kreekruigen in de Bovenkerkerpolder en de Noorder Legmeerpolder geldt dit bij bodemverstoringen groter dan 500 m², en in het onverveend bovenland met recente ontwikkelingen bij 1000 m². Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied is de archeologische verwachtingswaarde dusdanig laag dat er geen criteria aan zijn verbonden.

Zie voor de archeologische gebieden in Amstelveen bijlage 3 van bijlagen Regels.

Relevantie plangebied

Het gebied waarin het perceel zich bevindt betreft gedeeltelijk een zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden en gedeeltelijk onverveend bovenland. Dit betekent dat bij bodemingrepen in de dijkzone dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek nodig is en dat bij bodemingrepen in het onverveend bovenland dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 500m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek nodig is.

Naar aanleiding van dit initiatief is op 23 november 2011 een quickscan uitgevoerd door het bureau ArcheoWest BV (kenmerk 2011.2016, te vinden in bijlage 6 van bijlagen Toelichting), waarin wordt aangegeven dat de grond op het hele perceel tot op een diepte van tenminste van 70 cm diep de bodem verstoord is als gevolg van gebruik als landbouwgrond. Het bevoegd gezag, daarin geadviseerd door de regioarcheoloog, is naar aanleiding van deze quickscan niet overtuigd geraakt van de genoemde constatering. Er is een aanvulling gevraagd met bewijs en/of gegronde argumenten op basis waarvan deze uitspraak is gedaan.

Naar aanleiding van dit verzoek heeft ADC Archeoprojecten in opdracht van ArcheoWest B.V. op 14 augustus 2012 een Bureauonderzoek laten uitvoeren. Naar aanleiding van opmerkingen van het bevoegd gezag is op 16 oktober 2012 een aangepast rapport aangeleverd. Dit rapport kunt u vinden in bijlage 7 van bijlagen Toelichting). Naar aanleiding van dit onderzoek wordt aanbevolen om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

7.4 Geluid

7.4.1 Beleidskader

In het algemeen maakt een bestemmingsplan de aanwezigheid van geluidproducerende bronnen, zoals industrie en wegverkeer, ruimtelijk mogelijk. Ook worden bestemmingen mogelijk gemaakt die een zekere mate van rust behoeven, zoals woningen en ziekenhuizen.

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

In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden vastgesteld. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. De gemeenteraad van Amstelveen heeft de "Deelnota Hogere Waarden" vastgesteld. In deze nota is de procedure uitgewerkt om de hogere waardenprocedure te doorlopen. In het hogere waardenbeleid is een aantal aspecten opgenomen die bij de afweging van een hogere waarde een rol speelt. Deze aspecten zijn:

1. het heersende geluidsniveau;
2. het toetsingskader om af te wijken van het heersende geluidsniveau;
3. cumulatie en compensatie.

7.4.2 Ontwikkelingen

Wegverkeer

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.

Luchtverkeer

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

7.4.3 Relevantie plangebied

Met de bouw van een woning wordt, volgens de Wet geluidhinder (Wgh), een geluidsgevoelige bestemming mogelijk gemaakt.

Volgens art. 77 van de Wgh moet een akoestisch onderzoek worden verricht voor woningen die binnen de geluidszone vallen.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De AmsteldijkZuid ligt in buitenstedelijk gebied en is een weg met 2 rijstroken. Langs beide zijden van deze weg ligt een geluidzone met een breedte van 250 meter. De nieuw te bouwen woning ligt binnen de geluidzone van de weg.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige functies binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde.

Voor geluidsgevoelige bestemmingen in buitenstedelijk gebied bedraagt deze 48 dB.

Geluidsnormen voor woningen

functie	voorkeursgrenswaarde	uiterste grenswaarde
nieuwe woning	48 dB	53 dB

De nieuw te realiseren woning wordt gerealiseerd langs de Amsteldijk Zuid.

Om deze reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege het wegverkeerslawaai van de Amsteldijk Zuid. Het rapport met nummer AV.1063 is uitgevoerd op 3 oktober 2012 door het bureau Aqua-Terra Nova BV. Dit rapport kunt u vinden in bijlage 8 van bijlagen Toelichting. Uit dit rapport kan worden geconcludeerd dat vanuit de Wet geluidhinder bezwaar bestaat tegen de realisatie van het bouwplan vanwege het wegverkeerslawaai daar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt. Een hogere grenswaarde procedure bij de gemeente Amstelveen is vereist. De maximale grenswaarde van $L_{den} = 53$ dB voor buitenstedelijk gebied voor nieuwbouw wordt niet overschreden. De aan te vragen hogere grenswaarde kan in de huidige situatie afgegeven worden op de oostgevel op 1,5 meter hoogte; te weten $L_{den} = 53$ dB voor de Amsteldijk Zuid, inclusief aftrek artikel 1 IOG Wet geluidhinder. De oostgevel ter hoogte van de verdieping dient doof te worden uitgevoerd hetgeen derhalve geen te openen delen mag bevatten. Omdat een en ander betrekking heeft op 1 woning kan de onderbouwing hogere grenswaarde achterwege blijven. De geluidwering van de gevels dient evenwel middels een nader akoestisch (in het kader van de bouwvergunning) onderzoek te worden beoordeeld, rekening houdend met de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit. De berekende geluidbelasting ten behoeve van de gevelweringberekeningen dient exclusief aftrek artikel 110G van de Wet geluidhinder te worden gehanteerd.

7.5 Luchtkwaliteit

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

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

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. In het NSL zijn alle maatregelen opgenomen die de luchtkwaliteit moeten verbeteren en tevens zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Overheden zijn gehouden de in het NSL opgenomen maatregelen uit te voeren en kunnen het NSL gebruiken als onderbouwing bij plannen voor de NSL-projecten. Met het NSL laat de Nederlandse overheid zien hoe zij aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit gaat voldoen.

7.5.1 Grenswaarden

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

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO_2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- voor fijn stof (PM_{10}) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM_{10} mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (41 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor $\text{PM}_{2,5}$, deeltjes nog kleiner dan PM_{10} , zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM_{10} .

7.5.2 Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

7.5.3 Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³. Met name NO₂ en PM₁₀ zorgen in Nederland nog voor overschrijdingen van grenswaarden, vandaar dat deze grens is gekozen.

In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale groottes aangewezen die NIBM zijn, waaronder woningbouw, kantoren en bepaalde inrichtingen. Als een project binnen de grenzen van deze Regeling valt, is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

7.5.4 Actieplan Luchtkwaliteit Amstelveen

De gemeente Amstelveen heeft vanuit gezondheidsoogpunt en vanwege het veilig stellen van haar ruimtelijke plannen reeds in augustus 2005 het besluit genomen om een actieplan op te stellen om de luchtkwaliteit in Amstelveen te verbeteren. In het Actieplan Luchtkwaliteit Amstelveen is een elftal maatregelen uitgewerkt. Het Actieplan Luchtkwaliteit is vastgesteld in de raadsvergadering van 26 september 2007 en heeft een looptijd tot 2015.

Relevantie plangebied

Onderhavig initiatief houdt de bouw in van een burgerwoning. Dit project valt hiermee binnen de grenzen van deze Regeling niet in betekenende mate bijdragen. Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Om deze reden is verdere toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

7.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Amstelveen gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen.

7.6.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

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

7.6.2 Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

In onder meer de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. De verwachting is dat in 2012 de circulaire opgevolgd zal worden door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

7.6.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Relevantie plangebied

Binnen het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen voor aardgas aanwezig. Er zijn geen Bevi gerelateerde bedrijven in de omgeving van het perceel Amsteldijk Zuid 202 bis gevestigd en er is geen Rijksweg in de directe omgeving of routes voor gevaarlijke stoffen. De externe veiligheid speelt dan ook geen rol voor het gevraagde bouwplan.

7.7 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de dier- en plantensoorten in Nederland. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn en Verdrag van Bern).

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 EL&I. Beschermde soorten zijn onder meer alle amfibieën, reptielen, vleermuizen en vrijwel alle vogels.

De gemeente Amstelveen beschikt over een eigen gedragscode in het kader van de Flora- en faunawet. Zowel bij bestendig beheer en onderhoud als bij ruimtelijke ingrepen dient men zich te houden aan deze code.

Wat is relevant voor het plangebied?

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Aqua-Terra Nova BV op 4 november 2011 een Eco-effectscan / risicoanalyse opgesteld, met rapportnummer: 211265/AQT 301 FF/TG (Bijlage 9 van bijlagen Toelichting).

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het projectgebied aanwezig kunnen zijn en welke beschermde natuurgebieden er in de omgeving van het projectgebied liggen. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de natuurwetgeving: de Natuurbeschermingswet, EHS-beleid en de Flora- en faunawet. Hieronder vindt u de conclusies:

- *Beschermde natuurgebieden*

Het project ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet noodzakelijk.

- *Beschermde soorten*

In tabel 6 uit de eerder genoemde Eco-effectscan Amsteldijk Zuid 202bis te Amstelveen wordt het effect van het project op de functionaliteit van het leefgebied per beschermde soort of soortgroep.

Naar aanleiding van de twee bovengenoemde conclusies is per (potentieel) aanwezige beschermde soort(groep) aangegeven wat de vervolgpprocedure is. Dit betreft maatregelen, nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag.

- *Vogels*

De potentieel aanwezige algemeen voorkomende vogelsoorten zijn beschermd in de Flora- en faunawet en mogen tijdens het broeden niet verstoord worden. De meeste vogels broeden in de periode van 15 maart t/m 15 juli.

De bouwwerkzaamheden zullen buiten het broedsiezoen moeten worden uitgevoerd.

- *Zoogdieren*

De potentieel aanwezige algemeen voorkomende zoogdieren, zoals muizen, egel, vos en marterachtigen vallen onder de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet, maar de zorgplicht (art. 2) blijft wel van toepassing. Gezien de beperkte negatieve effecten wordt het niet nodig geacht om maatregelen te treffen.

De potentieel aanwezige vleermuizen zijn strikt beschermd in de Flora- en faunawet.

Het project heeft mogelijk een zeer beperkt verstorend effect op aanwezige vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, dient gevoerde verlichting in de periode maart - oktober verticaal naar de grond gericht te worden en dient verlichting van de polderwatergang voorkomen te worden.

Als maatregel zal de verlichting in de genoemde periode naar beneden moeten worden gericht en verlichting van de polderwatergang moeten worden voorkomen.

- *Amfibieën*

De mogelijk aanwezige rugstreeppad is strikt beschermd in de Flora- en faunawet. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen, dienen maatregelen getroffen te worden. Geadviseerd wordt de graafwerkzaamheden in de periode oktober - maart uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dient de vestiging van rugstreeppad voorkomen te worden door het plaatsen van een paddenscherm rond het projectgebied voor de aanvang van de kwetsbare periode.

De potentieel aanwezige algemeen voorkomende amfibieën, zoals de gewone pad, de kleine watersalamander, de bruine en groene kikker vallen onder de vrijstellingsregeling van de Flora- en faunawet, maar de zorgplicht (art. 2) blijft wel van toepassing. Gezien de beperkte negatieve effecten wordt het niet nodig geacht om maatregelen te treffen.

Zoals aangegeven worden als maatregelen genoemd het uitvoeren van de graafwerkzaamheden in de periode oktober - maart en indien graafwerkzaamheden in de periode april - augustus uitgevoerd worden, het voorkomen van de vestiging van de rugstreeppad in het projectgebied.

Naar aanleiding van een aantal ambtelijke opmerkingen is op 16 maart 2012 door het bureau Aqua-Terra Nova BV een nader onderzoek verricht, met nummer 211265/AQT 301a FF/TG. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het projectgebied aanwezig kunnen zijn en welke beschermde natuurgebieden er in de omgeving van het projectgebied liggen. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de natuurwetgeving: de Natuurbeschermingswet, EHS-beleid en de Flora- en faunawet.

Het project ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

Met klem wordt gewezen op de maatregelen welke in acht genomen moeten worden bij de realisering van dit initiatief. De maatregelen zijn te vinden in paragraaf 4.4 van het bijgevoegde rapport. Tevens wordt hierbij verwezen naar de aanbevelingen die in hoofdstuk 5 van het rapport zijn opgenomen.

Dit nadere flora- en faunaonderzoek kunt u vinden in bijlage 10 van bijlagen Toelichting.

Bijlagen Toelichting

- Bijlage 1 Print geheel document
- Bijlage 2 Planverbeelding
- Bijlage 3 Nota van beantwoording inspraakreacties
- Bijlage 4 Nota van beantwoording Zienswijzen
- Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6 Archeologisch rapport: ArcheoWest BV, 23 november 2011
- Bijlage 7 Archeologisch rapport: ADC Archeoprojecten: 16 oktober 2012
- Bijlage 8 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 9 Flora en fauna: Eco-effectscan / risicoanalyse, 4 november 2011
- Bijlage 10 Flora en fauna: Nader onderzoek: 16 maart 2012

PLANREGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "1e Herziening Landelijk Gebied - Amsteldijk Zuid 202 bis" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.09F-OW01 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 aan- en uitbouw:

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsvlak:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologisch onderzoek:

een rapport als bedoeld in de Monumentenwet 1988 (Stb. 2007, 293);

1.8 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;

1.9 bebouwing:

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

1.10 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

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

1.14 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;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

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

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.21 bruto vloeroppervlakte b.v.o:

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

1.22 carport:

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

1.23 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 danwel gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.25 dakkapel:

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

1.26 dakkaper

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

1.27 dakopbouw:

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

1.28 dakterras:

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

1.29 dove gevel:

een gevel zonder te openen delen;

1.30 dijkwoning:

woning gelegen op of in de nabijheid van een dijktaalud;

1.31 eengezinshuis/eengezinswoning:

een woning bestemd voor één huishouden;

1.32 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.33 erf

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

1.34 erfafscheiding:

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

1.35 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 hoofdmassa 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;

1.36 gebouw:

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

1.37 geluidgevoelige functies:

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

1.38 geluidgevoelige gebouwen:

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

1.39 geluidreducerende maatregelen:

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

1.40 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.41 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone (50 dB (A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld;

1.42 goot

de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;

1.43 hogere grenswaarde:

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

1.44 hoofdgebouw:

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

1.45 hoofdverblijf:

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

1.46 huishouden:

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

1.47 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.48 lessenaarsdak:

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

1.49 maaiveld:

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

1.50 mansardekap:

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

1.51 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water;

1.52 ondergronds bouwen:

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

1.53 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.54 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming en/of gebruik onttrokken – voertuigen, vaartuigen, woonschepen, toercaravans, stacaravans, tenten of gedeelten daarvan, voorzover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.55 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;

1.56 recreatief medegebruik:

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

1.57 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.58 straatmeubilair:

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen:abri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, wegbewijzing en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

1.59 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.60 voorgevel:

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

1.61 voorgevelrooilijn:

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

1.62 voorkeursgrenswaarde:

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

1.63 waterkering:

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

1.64 Wet:

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

1.65 woning:

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

1.66 woongebouw:

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

1.67 zone:

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

1.68 zoneringsregeling:

de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan geldende regels inzake de zoning langs hogedruk aardgastransportleidingen en watertransportleidingen.

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 windturbine:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten 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;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 verticale diepte:

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

2.11 horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

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 en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

met de daarbij behorende:

- b. waterlopen en beplanting;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen. Deze terreinafscheidingen mogen:

- a. alleen in de vorm van een open constructie worden opgericht;
- b. een hoogte hebben van maximaal 1,50 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Afwijken met betrekking tot paardenbakken*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het oprichten van paardenbakken ten behoeve van een productiegerichte en hobbymatige paardenhouderij met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. met dien verstande dat:
 1. de paardenbak een oppervlakte van maximaal 1200 m² mag verkrijgen;
 2. de afstand van enig punt van de omheining van de paardenbak tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 50 meter bedraagt;
 3. de paardenbak mag worden voorzien van maximaal 4 lichtmasten met een hoogte van maximaal 4 meter, mits de afstand van de paardenbak tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 75 meter bedraagt;
 4. de omheining van de paardenbak niet hoger mag zijn dan 1.50 meter;
 5. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien het aanleggen van de paardenbak geschiedt op aan het agrarisch bouwperceel of woonperceel direct aansluitende gronden;
- b. indien sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- c. indien binnen de begrenzing van het aangrenzende agrarisch bouwperceel of aangrenzende woonperceel, onvoldoende ruimte aanwezig is voor een paardenbak;
- d. indien afbraak of verwijdering van bestaande gebouwen of bouwwerken niet mogelijk is uit bedrijfseconomisch oogpunt of verantwoord woongebruik;
- e. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de kwaliteit van het buitengebied en in het bijzonder de voor het buitengebied kenmerkende graslanden;

- f. indien er ter bescherming van ecologische waarden een onderzoek is gedaan naar de effecten op het gebied van de flora en fauna;
- g. een ontheffing voor een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden wordt in ieder geval niet verleend in combinatie met een bedrijfsmatige paardenhouderij.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
- b. het opslaan of opgeslagen hebben van goederen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
- c. 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 betrokken agrarische bedrijf;
- d. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van produkten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
- e. 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;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- h. een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden in combinatie met een bedrijfsmatige paardenhouderij.

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

3.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanleggen, verleggen of verharderen van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- c. het scheuren en frezen van grasland anders dan bij normale vruchtwisseling, graslandverbetering of herzaaiing;
- d. het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, dammen en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- g. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- h. het planten van bomen en andere hoog opgaande beplanting.

3.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod bedoeld als onder lid 3.5.1 is niet van toepassing ten aanzien van werken en werkzaamheden gericht op of dienstig aan de realisering van de bestemming dan wel voortvloeiend uit normaal onderhoud of beheer van deze gronden.

3.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het terrein.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin (T) 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. parkeren, indien er een inritconstructie/vergunning aanwezig is;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in 4.2.3 en 4.2.4

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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 (licht-)masten;
 - 2. 3 meter voor het overige.

4.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- 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 4.2.4 een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden.

4.2.4 Entreeportalen

Voor het bouwen van entreeportalen gelden de volgende regels:

- 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 4.2.3 een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 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 4.2.3 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 4.2.3 onder e;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.3 sub c tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;
- c. het bepaalde in artikel 4.2.3 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.

4.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 4.3.1 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.

4.3.3 Afwijken t.b.v. ondergrondse bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelders, met dien verstande dat:

- a. deze ondergrondse bouwwerken gesitueerd mogen zijn onder bestaande bebouwing, dan wel op de voor Tuin bestemde gronden;
- b. ondergrondse bouwwerken slechts mogen worden gerealiseerd op de voor Tuin bestemde gronden indien binnen de bestemming Wonen de gronden gelegen buiten het bouwvlak ontbreken;
- c. de diepte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3.00 meter;
- d. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan 40% van de voor Tuin bestemde gronden met een maximum van 45 m²;
- e. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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;
- b. het gebruik van deze gronden voor het parkeren.

4.4.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van parkeren

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 4.4.1. onder b voor het gebruiken van de gronden met de bestemmingen Tuin voor parkeren met de daarbij behorende in- en uitritten, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

4.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- c. het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering, tijdelijke andere teelt of permanente teelt;
- d. het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, dammen en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- g. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- h. het planten van bomen en andere hoog opgaande beplanting.

4.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod bedoeld als onder lid 4.5.1. is niet van toepassing ten aanzien van werken en werkzaamheden gericht op of dienstig aan de realisering van de bestemming dan wel voortvloeiend uit normaal onderhoud of beheer van deze gronden.

4.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 4.5.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het terrein.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Eén woonhuis, 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. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mag uitsluitend één woning 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 45° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken.

5.2.2 Aan- en uitbouwen

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

- a. binnen het bouwvlak, hiervoor gelden de regels voor hoofdgebouwen binnen het bouwvlak zoals gesteld in lid 5.2.1.
- b. buiten het bouwvlak. Hiervoor gelden de volgende regels:
 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 en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 4. de dakhelling van een aan- en uitbouw mag niet meer dan 60° bedragen.

5.2.3 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht:

- a. binnen het bouwvlak, hiervoor gelden de bepalingen voor hoofdgebouwen binnen het bouwvlak zoals gesteld in lid 5.2.1
- 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. de goot- en de bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 meter;
3. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen.

5.2.4 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- 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 regels:
 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.

5.2.5 *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 (licht-)masten;
 2. 3 meter voor het overige.
- c. Voor het bouwen van paardenbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden gelden de volgende regels:
 1. paardenbakken mogen slechts worden opgericht ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden en dienen te worden gerealiseerd buiten het bouwvlak van voor Wonen bestemde gronden;
 2. de paardenbak mag een oppervlakte hebben van maximaal 1200 m²;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van het aantal bijgebouwen en de paardenbak mag niet meer bedragen dan 50% van de buiten het bouwvlak voor Wonen bestemde gronden;
 4. de afstand van enig punt van de omheining van de paardenbak tot de gevel van nabijgelegen woningen van derden moet minimaal 50 meter bedragen;
 5. de paardenbak mag worden voorzien van buitenverlichting (maximaal 4) met een maximale hoogte van 4 meter, mits de afstand van de lichtmast tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 75 meter bedraagt;
 6. de omheining van een paardenbak mag niet hoger zijn dan 1.50 meter.

5.2.6 *Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen of bijgebouwen mag niet eerder worden afgegeven dan nadat een sloopmelding is ingediend voor het slopen van het karkas van de kas van circa 1000m² en van de schuur van circa 145 m².

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 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;
- e. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden.

5.3.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt niet verstaan:

- a. het gebruik en inrichten van de daken van aan- en uitbouwen van dijkwoningen als dakterras, met dien verstande dat:
 - 1. het dakterras is gelegen binnen een afstand van 2,50 meter van het hoofdgebouw;
 - 2. het niveau van het dakterras is gelijk aan het beganegrondniveau van de dijkwoning.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 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 6.4 opgenomen voorrangsregeling van toepassing.

Zie voor de archeologische gebieden in Amstelveen bijlage 3 van bijlagen Regels.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 6.2 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.

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

Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan er met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid 6.2, 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. indien sprake is van zones waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- e. 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.

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

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.2 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, naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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.

6.4 Voorrangsregeling

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

- a. de regels van Artikel 7 Waterstaat-Waterkering;
- b. de regels van Artikel 6 Waarde-Archeologie;
- c. de regels van Waarde-Aardkundige waarden;
- d. de regels van Waarde-Ecologie;
- e. de regels van Leiding-Gas.

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

6.5.1 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 verharderen van wegen, voet-, ruiters- 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 heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

6.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 6.5.1 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.

6.5.3 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 6.5.1 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.

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

Voorzover de in lid 6.5.1 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 kreekrug dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² een verkennend archeologisch onderzoek naar intacte kreekruggen te worden uitgevoerd. Indien deze aanwezig zijn moet een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd worden;
- b. indien sprake is van zones waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- e. 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.

6.5.5 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders een provinciale archeoloog, of een hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige om advies.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 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.

6.7 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 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

7.2.2 Verhouding tot samenvallende bestemmingen

Op de grond met de bestemming 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 de Waterbeheerder, waaruit blijkt dat de door de voorgenomen bouwactiviteiten het water(staats)belang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken voor bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 7.2.1 voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen.

7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 7.3.1 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 de Waterbeheerder.

7.4 Voorrangsregeling

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

- a. de regels van Artikel 7 Waterstaat-Waterkering;
- b. de regels van Artikel 6 Waarde-Archeologie;
- c. de regels van Waarde-Aardkundige waarden;
- d. de regels van Waarde-Ecologie;
- e. de regels van Leiding-Gas.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 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.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 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, vrijhangende balkons bij meergezinswoningen, 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, trappenhuisen 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.

9.2 Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen

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

9.2.1 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.

9.2.2 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.

9.2.3 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.

9.2.4 *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.

9.2.5 *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;
- c. bereikbaarheid van de leidingen voor het plegen van onderhoud en het veilig en bedrijfszeker bedrijven van gastransport.

9.2.6 *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.

9.2.7 *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.

9.2.8 *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 10 Algemene afwijkingsregels

1. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:
 - a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan;
 - b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
 - e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
 - f. de bestemmingsregels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
 - I. de ondergrondse bouwwerken binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
 - II. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder;
 - g. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
 - h. de bestemmingsregels ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - I. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
 - II. deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
 - III. groene daken mogen niet als dakterras of daktuin worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.
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 11 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 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

12.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

12.4 Overgangsrecht gebruik

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

12.5 Strijdig gebruik

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

12.6 Verboden gebruik

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

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **'1e Herziening Landelijk Gebied - Amsteldijk Zuid 202 bis'**.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 juni 2014.

De griffier, de voorzitter,

Bijlagen regels

Bijlage 1 Print geheel document

Bijlage 2 Planverbeelding

Bijlage 3 Archeologische waardenkaart Amstelveen