

**2e herziening Landelijk Gebied - Ringdijk BP
11**

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 VISIE PLANGEBIED	8
2.1 Uitgangspunten	8
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking	8
2.3 Belemmeringen	10
2.4 Motivatie gemaakte keuzes	10
Hoofdstuk 3 PLANOPZET	11
3.1 Algemeen	11
3.2 De bestemmingen	11
Hoofdstuk 4 UITVOERBAARHEID	14
4.1 Economische uitvoerbaarheid	14
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
4.3 Handhaving	15
Hoofdstuk 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	16
5.1 Ruimtelijke karakteristiek	16
5.2 Functioneel gebruik	17
Hoofdstuk 6 BELEIDSKADER	19
6.1 Inleiding	19
6.2 Provinciaal en regionaal beleid	19
6.3 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 7 OMGEVINGSKWALITEIT	31
7.1 Bodem	31
7.2 Water	32
7.3 Archeologie	35
7.4 Geluid	36
7.5 Milieuzonering bedrijven	37
7.6 Luchtkwaliteit	37
7.7 Externe veiligheid	39
7.8 Flora en fauna	40
7.9 Duurzaam bouwen en energie	40
Bijlagen toelichting	41
PLANREGELS	75
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	76
Artikel 1 Begrippen	76
Artikel 2 Wijze van meten	83
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	85
Artikel 3 Agrarisch	85
Artikel 4 Tuin - 1	88
Artikel 5 Tuin - 2	89
Artikel 6 Wonen	91
Artikel 7 Waarde - Archeologie	93
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	96
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	96
Artikel 9 Algemene bouwregels	97
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	99
Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	100

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	101
Artikel 12 Overgangsrecht	101
Artikel 13 Slotregel	102
Bijlagen regels	103

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Amstelveen heeft een ruimtelijk initiatief ontvangen voor het perceel Ringdijk 11, Bovenkerkerpolder (Ringdijk BP 11). Het initiatief betreft het omzetten van agrarische bedrijfsbebouwing naar twee burgerwoningen en het gebruik van het bestaande zomerhuis als burgerwoning. De ontwikkeling past niet binnen het voor het perceel geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 2011. Het college van Burgemeester en wethouders hebben in hun vergadering van 2 januari 2013 het voornemen geuit om ten behoeve van het initiatief een partiële herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden. Het bestemmingsplan is het belangrijkste publiekrechtelijk instrument om doelstellingen, in dit geval het initiatief, te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel is gelegen in de Bovenkerkerpolder ten zuiden van de bebouwde kom van Amstelveen aan de Ringdijk BP 11. Het perceel ligt aan een circa 800 meter lange erfontsluitingsweg vanaf de Ringdijk. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie L, nummers 457, 2686, 3201, 3294, 3323, 3324 en 3325. De totale oppervlakte van de percelen is 14.070 m².

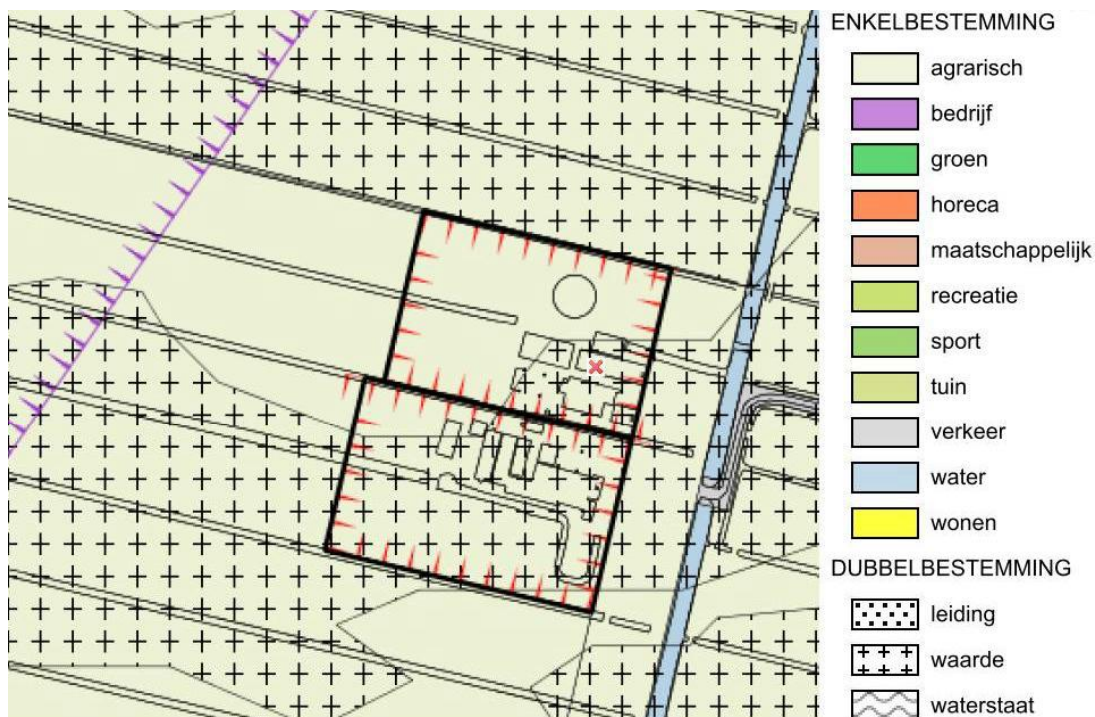


Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juni 2010 en is onherroepelijk geworden op 26 mei 2011. De geldende bestemming van de in dit bestemmingsplan vervatte percelen is 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf 1 (A-AB1)' en 'Agrarisch-3'. De gronden met de eerstgenoemde bestemming hebben een gebiedsaanduiding 'WRO-zone-Wijzigingsgebied 1'. Een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.



Afbeelding 2: geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied

Binnen 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf 1' zijn gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsbebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak met een goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 5 meter en 10 meter en een bebouwingspercentage van 100%. Per bouwvlak mag één bedrijfswoning worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 6 meter en 12 meter. De inhoud mag niet meer bedragen dan 650 m². Het perceel bestaat uit één bouwvlak. Binnen 'WRO-zone-Wijzigingsgebied 1' mag overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf 1' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Deze wijziging mag uitsluitend geschieden indien agrarische bebouwing vrijkomt als gevolg van volledige beëindiging van het agrarische bedrijf en mag geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van nabijgelegen (agrarische-) bedrijven.

Binnen 'Agrarisch-3' mag gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van een agrarische bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een aantal daaraan ondergeschikte gebruiksvormen, niet zijnde wonen. Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden met uitzondering van terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' stelt regels ter bescherming en behoud van de aanwezige archeologische waarden ter plaatse van de kreekrug.

Het geldende bestemmingsplan komen met het in werking treden 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 van het bestemmingsplan. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

Hoofdstuk vijf tot en met zeven geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In hoofdstuk vijf wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk zes gaat verder in op de relevante beleidskaders. In hoofdstuk zeven staat de uitvoerbaarheid met betrekking tot de omgevingsaspecten. Naast de plantoelichting bestaat het bestemmingsplan vervolgens uit de juridisch bindende planregels in combinatie met de planverbeelding.

Hoofdstuk 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan '2e Herziening Landelijk Gebied, Ringdijk BP 11' komt overeen met de Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf en de Ontwikkelingsstrategie/Gebiedsperspectief Amstelscheg. Het voormalig agrarisch complex is voor het overgrote deel gelegen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied zoals beschreven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie op gemeentelijk en provinciaal niveau. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht en maakt de bouw van twee woningen en het gebruik van het bestaande zomerhuis als burgerwoning mogelijk. Op het agrarische complex dat al enige tijd niet meer als zodanig wordt gebruikt wordt ter compensatie voor de twee woningen circa 1450 m² aan oude opstallen gesloopt. Het vrijgekomen terrein, buiten de bouwvlakken voor de woningen, wordt in dit bestemmingsplan bestemd als niet te bebouwen erf. Het perceel is gelegen ten noorden van een agrarisch complex dat nog bedrijfsmatig functioneert.

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

In de bestaande situatie zijn op het perceel van het noordelijke agrarische cluster de opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Het geldende bestemmingsplan staat overigens toe dat het gehele bouwvlak bebouwd mag worden met bedrijfsbebouwing tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Deze aanwezige bebouwing bestaat uit de boerderij, circa 1000 m² schuren, een hooiberg, mestsilo en een zomerhuis.



Afbeelding 3: zicht vanaf de ontsluitingsweg, met van rechts naar links: de silo, de boerderij en het zomerhuis. Geheel links Ringdijk BP 12.

Met als doel de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren en verrommeling op het perceel tegen te gaan wordt circa 1450 m² aan oude opstallen gesloopt. Alleen het zomerhuis en de hooiberg blijven staan. In plaats van de gesloopte bebouwing zal het bestemmingsplan op de noordelijke helft van het perceel twee vrijstaande woningen met een landelijke/agrarische uitstraling toestaan. De bebouwing op dit

deel van het perceel voldoet aan vooraf vastgestelde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten die zijn grondslag vinden in de ontwerpprincipes uit het Gebiedsperspectief Amstelscheg. Hierbij blijft de omvang en contouren van de oorspronkelijke boerderij herkenbaar; de woningen vormen gezamenlijk een eenheid, hebben een landelijke/agrarische uitstraling en bestaan uit één bouwlaag met een kap. De woningen liggen achter de bestaande voorgevelrooilijn, maar steken niet verder de polder in dan de bebouwing op Ringdijk BP 12 doet.



Afbeelding 4: Te slopen bebouwingsoppervlakte

De twee woningen en bijbehorende bijgebouwen krijgen de bestemming 'Wonen' en moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Elk bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 305 m². Maximaal 80% van het bouwvlak mag worden bebouwd met een goot- en nokhoogte van niet meer dan respectievelijk 3 meter en 9 meter. De maximaal toegestane oppervlakte is diensgevolge 488 m². Per saldo neemt de bebouwing met meer dan tweederde van de oppervlakte af. Op de omliggende gronden mag niet gebouwd worden en krijgen een bestemming 'Tuin - 1', 'Tuin - 2' of 'Agrarisch', met uitzondering van de hooiberg. Het erf behorend bij het zomerhuis heeft mogelijkheden voor maximaal 75 m² aan erfbebouwing.

Tussen de twee nieuwe woningen en het zomerhuis zal een erfontsluiting worden aangelegd. Hier zal ook de slotenstructuur worden hersteld de oorspronkelijke poldersloot weer door te trekken. Het zomerhuis zal als burgerwoning fysiek meer deel uitmaken van het zuidelijk gelegen agrarische cluster en terwijl de twee woningen op het nieuwe noordelijke cluster komen te liggen. Op de percelen zal de overvloedige verharding en opslag worden verwijderd en worden voorzien van representatieve beplanting. Op deze manier sluit de inrichting aan bij de huidige polderinrichting.

2.2.2 Veranderingen op functioneel niveau

Op basis van het geldende bestemmingsplan is naast de uitoefening van een agrarisch bedrijf tevens het gebruik als één bedrijfswoning met bijgebouwen mogelijk. Op basis van het beoogde bestemmingsplan is wonen, niet gebonden aan agrarische bedrijvigheid toegestaan. Wonen vindt plaats in een intensievere vorm doordat drie woningen zijn toegestaan. Het omliggende erf zal deels haar agrarische functie verliezen en zal gebruikt worden als tuin. Het westelijke deel van het perceel behoudt haar agrarische functie. Tussen de twee nieuwe woningen en het permanent te bewonen zomerhuis ligt de bestemming 'Tuin - 2' waarbinnen de erfontsluiting wordt gerealiseerd. Tevens wordt deze strook gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van het achtergelegen agrarische perceel of als laarzenpad.

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 de volgende belemmeringen aanwezig. Hoofdstuk 7 gaat nader in op de uitvoerbaarheid van deze omgevingsaspecten.

De omzetting van het agrarische gebruik naar wonen mag de zuidelijk gelegen agrarische bestemming, die nog als zodanig wordt gebruikt, niet belemmeren. De woningen dienen de richtafstand voor geurhinder van 50 meter rond dit agrarische bedrijf te respecteren.

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen kan worden verleend, moet circa 1450 m² aan oude opstallen worden gesloopt. Het ligt in de verwachting dat in deze opstallen vleermuizen huisvesten.

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 twee woningen en het gebruik van het zomerhuis als burgerwoning geregeld. De twee woningen komen in de plaats van te slopen bedrijfsbebouwing. Feitelijk gaat het om het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Uit de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid blijkt dat het omzetten van voormalige agrarische clusters naar naar een landelijke vorm van wonen past binnen de beleidsvisie voor de Bovenkerkerpolder. Deze bestemmingswijziging past binnen het meest actuele ruimtelijke beleid zolang deze de ruimtelijke kwaliteit van het polderlandschap versterkt. Om dit te realiseren zijn in het Gebiedsperspectief Amstelscheg ontwerpprincipes voor transformatie beschreven. Het initiatief voor transformatie naar 3 burgerwoningen past binnen deze principes (zie paragraaf 6.2.4 en 6.2.5).

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 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)

(Licht de bestemmingen toe en behandel de specifieke punten van de bestemming , binnenplanse afwijkingen, specifieke aanduidingen enzovoort. Wordt nader aangevuld)

Artikel 3 betreft de bestemming 'Agrarisch'. Het betreft hier het voorzetten van de agrarische bestemming uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In dit geval gaat het om het gebruik als weidegronden of graslanden met als doel het huidige landelijke karakter te handhaven. Binnen de bestemming mag in het geheel niet worden gebouwd met uitzondering van open terreinafscheidingen en de aanwezige hooiberg. Daarnaast geldt er een verbod op het planten van bomen en hoog opgaande beplanting zonder omgevingsvergunning in verband met de situering

binnen het weidevogelleefgebied en het polderlandschap van het Groene Hart. Het college van B&W mag van de bouwregels afwijken ten behoeve van het toestaan van een paardenbak. De afwijkingsregels stellen voorwaarden voor wat betreft landschappelijke inpasbaarheid en met inachtneming van de ecologische waarden. Uitgangspunt is hierbij dat het gerealiseerde doorzicht vanaf de ontsluitingsweg naar de polder niet wordt belemmerd en dat toegepaste verlichting de leefomgeving van de weidevogels niet mag verstoren.

Artikel 4 betreft de bestemming 'Tuin - 1'. Op de bijbehorende gronden van de woningen met de bestemming 'Tuin' mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 3 meter hoog.

Artikel 5 betreft de bestemming 'Tuin - 2'. Op deze bijbehorende gronden van de woningen met de bestemming 'Tuin - 2' is de erfontsluiting ten behoeve van de woningen en water toegestaan. Op de gronden mag niet gebouwd worden en de gronden mogen niet gebruikt worden ten behoeve van parkeren. Het is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning ingrepen in het landschap te doen waaronder het aanplanten van bomen.

Artikel 6 betreft de bestemming 'Wonen'. De nieuwe woningen en het permanent te bewonen zomerhuis zijn bestemd als 'Wonen'. Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Voorzover aan de orde staat het maximum bebouwingspercentage en de maximum toegestane goot- en bouwhoogte op de verbeelding weergegeven. Het gebruik ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven is toegestaan tot een maximum van 30% van de vloeroppervlakte van de woning. Buiten de bouwvlakken mogen bijgebouwen worden opgericht. Dit is alleen van toepassing bij het permanent te bewonen zomerhuis.

Artikel 7 betreft de bestemming 'Waarde - Archeologie'. De primaire bestemmingen mogen de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' niet onevenredig schaden. In dit artikel is hiervoor een regeling opgenomen.

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 bouwregels. In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons. In dit artikel worden tevens criteria gegeven als (mede)toetsingskader voor het stellen van nadere eisen, het verlenen van 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 afwijkingsregels.

Artikel 11 behandelt de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening.

Artikel 12 beschrijft het Overgangsrecht. 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 13 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 rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van twee ontwikkelende partijen. Met beide partijen 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 initiatief en daarbij het verzoek ten behoeve van het initiatief het bestemmingsplan te herzien is ingediend door de eigenaren van de percelen Ringdijk BP 11 en Ringdijk BP 11a.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen en het gebruiken van een zomerhuis als burgerwoning. De ontwikkeling betreft derhalve een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1. Bro waarvoor de gemeenteraad ingevolge artikel 6.1.2 van de Wet ruimtelijke ordening in principe een exploitatieplan dient vast te stellen om gemaakte kosten te verhalen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien de kosten anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partijen een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partijen. 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. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Inspraak

De gemeentelijke Participatie- en Inspraakverordening 2013 stelt regels voor het verlenen van inspraak over beleidsvoornemens zoals ruimtelijke plannen. Het bestuursorgaan kan besluiten in gevallen af te zien van het verlenen van inspraak. Het plangebied heeft behalve de directe burens op Ringdijk BP 12 geen bewoning of bedrijvigheid in de omgeving. De functiewijziging en sloop- / nieuwbouwregeling vloeien voort uit vastgesteld ruimtelijk beleid. In de voorbereidende planvorming zijn de directe burens, Beschermers Amstelland en de dorpsraad Nes betrokken. Er kan daarom worden afgezien van het verlenen van inspraak op het voorontwerp.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 17 oktober t/m 27 november 2013. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze ingediend. In bijlage 5 is de zienswijze zakelijk weergegeven en is het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders neergelegd.

4.2.2 Bro-partners

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 rijkdiensten en andere instanties op 11 juli 2013.

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

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid
2. Waternet
3. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
4. Stichting Steunpunt cultureel erfgoed Noord-Holland
5. Land- en tuinbouworganisatie Noord
6. Brandweer Amstelland
7. Dorpsraad van Nes aan de Amstel
8. Beschermers Amstelland

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 3, 4, 5 en 6 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder de nummer 1, 2, 7 en 8 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

In bijlage 1 volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.3 Handhaving

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

Hoofdstuk 5 **BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED**

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied ligt binnen het grotere bestemmingsplangebied van 'Landelijk Gebied'. Dit omvat behoudens de verspreid liggende agrarische complexen, het nog onbebouwde deel van de Bovenkerkerpolder ten zuiden van de woonwijken Middenhoven en Waardhuizen, het gebied liggend ten noorden van de Nesserlaan (Wester Amstel Zuid) en het gebied "Nes aan de Amstel e.o.". Het plangebied betreft in feite één van de agrarische complexen in de Bovenkerkerpolder.

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 deelgebieden

Algemeen

Het plangebied is gelegen op circa 260 meter ten zuiden van de Nesserlaan in het noordelijke deel van de Bovenkerkerpolder. Het betreft één van de agrarische complexen die de polder rijk is. Direct ten zuiden en grenzend aan het plangebied (Ringdijk BP 12) is een agrarisch complex dat nog in bedrijf is.

De uitgeveende en vervolgens drooggelegde Bovenkerkerpolder is gelegen binnen het Groene Hart van de randstad. Het gebied is op grond van de Natuurbeschermingswet aangewezen als natuurbeschermingsgebied (voorheen aangeduid als stiltegebied).

Stedenbouwkundige structuur

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, waaronder Ringdijk BP 11. 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

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 overall 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. Bebouwing op dit of het naastgelegen agrarische complex heeft geen monumentale status.

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

De droogmakerij van de Bovenkerkerpolder is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland aangemerkt als historisch geografisch 'van hoge waarde' (CHW-code MLA049G). Het afwateringspatroon door middel van de poldersloten is 'van waarde' (CHW-code MLA099G).

In de Bovenkerkerpolder liggen verschillende boerderijen met een monumentale status. Bebouwing op dit of het naastgelegen agrarische cluster heeft geen monumentale status.

Het agrarische complex is gedeeltelijk binnen een kreeksysteem gelegen. De kreekrug aldaar heeft een hoge archeologische verwachting.

5.2 Functioneel gebruik

Per subparagraaf de hoofdlijnen van de betreffende functies aangeven. Als een bepaalde functie niet voorkomt of niet relevant is hoeft deze ook niet opgenomen te worden.

5.2.1 Wonen

Het aanwezige zomerhuis wordt permanent bewoond. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de boerderij staat leeg of wordt gebruikt als bij het zomerhuis horende bijgebouwen.

5.2.2 Agrarisch

Het agrarische bouwperceel heeft deels haar oorspronkelijke functie verloren. Het achterste deel (westelijk) is in gebruik als weiland.

5.2.3 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

Het agrarische complex Ringdijk BP 11/11a wordt ontsloten via de Amsteldijk, de Ringdijk van de Bovenkerkerpolder en een 800 meter lang particulier toegangspad. Ook het naastgelegen perceel Ringdijk BP 12 en 14 wordt ontsloten via dit pad. De verschillende gebruikers verlenen elkaar recht van overpad.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op de verharde delen op eigen terrein. Er is voldoende parkeerruimte aanwezig voor de boerderij en het zomerhuis.

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 een beperkt aantal woningen buiten het beperkingengebied van luchthaven Schiphol geen 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 gelijktijdig vastgestelde 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

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.

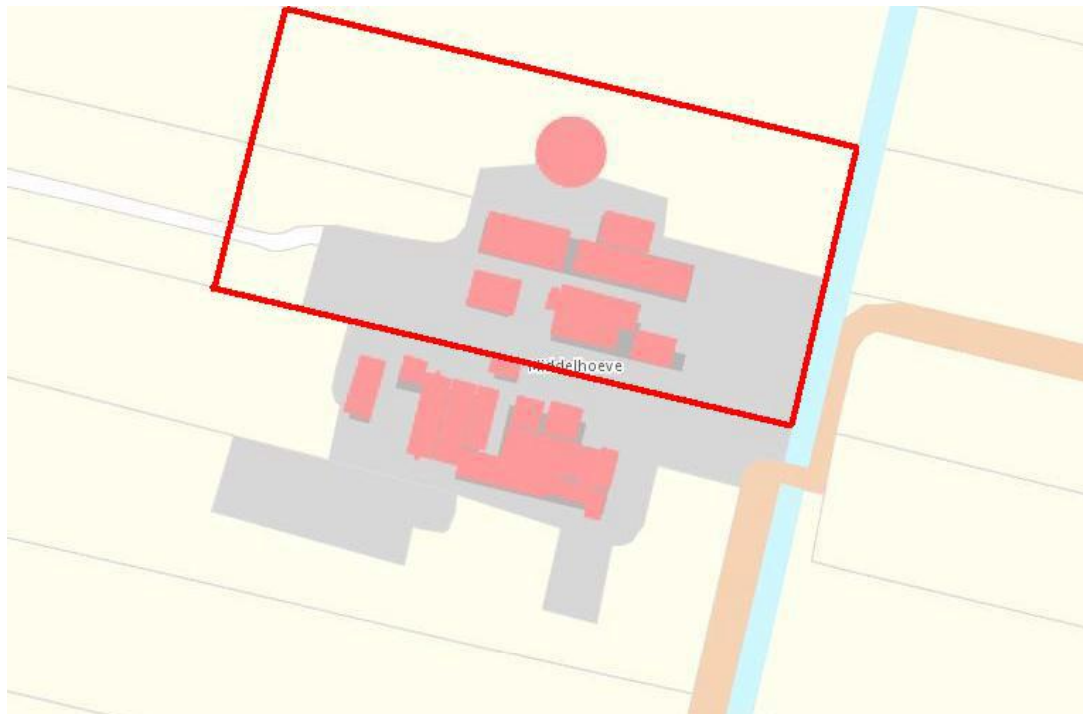
Provinciale Staten van Noord-Holland hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de PRVS vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Dit bestemmingsplan raakt PRVS op enkele onderdelen.

Landelijk Gebied

De twee nieuwbouwwoningen worden geprojecteerd in Landelijk Gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.23 van de PRVS. Bouwen in Bestaand Bebouwd Gebied (BBG, art. 9) is hier niet aan de orde omdat het gebied waar gebouwd wordt, met uitzondering van de silo, niet als BBG is aangeduid op kaart 2 van de PRVS (art. 9.1 onder a). Alleen de feitelijk aanwezige bebouwing is op deze kaart aangegeven. In

dit geval wordt er gebouwd op de strook land te noorden van deze bebouwing. Dat het geheel is gelegen binnen gronden die in een geldend bestemmingsplan zijn bestemd voor bebouwing (art. 9.1. onder b) doet hier niets aan af. Aan beide onderdelen moet worden voldaan om als BBG te worden aangemerkt. Het permanent te bewonen zomerhuis en het daarbij behorend achtererf is wel gelegen binnen het BBG en valt daarmee buiten een verdere beoordeling voor het bouwen in Landelijk Gebied.

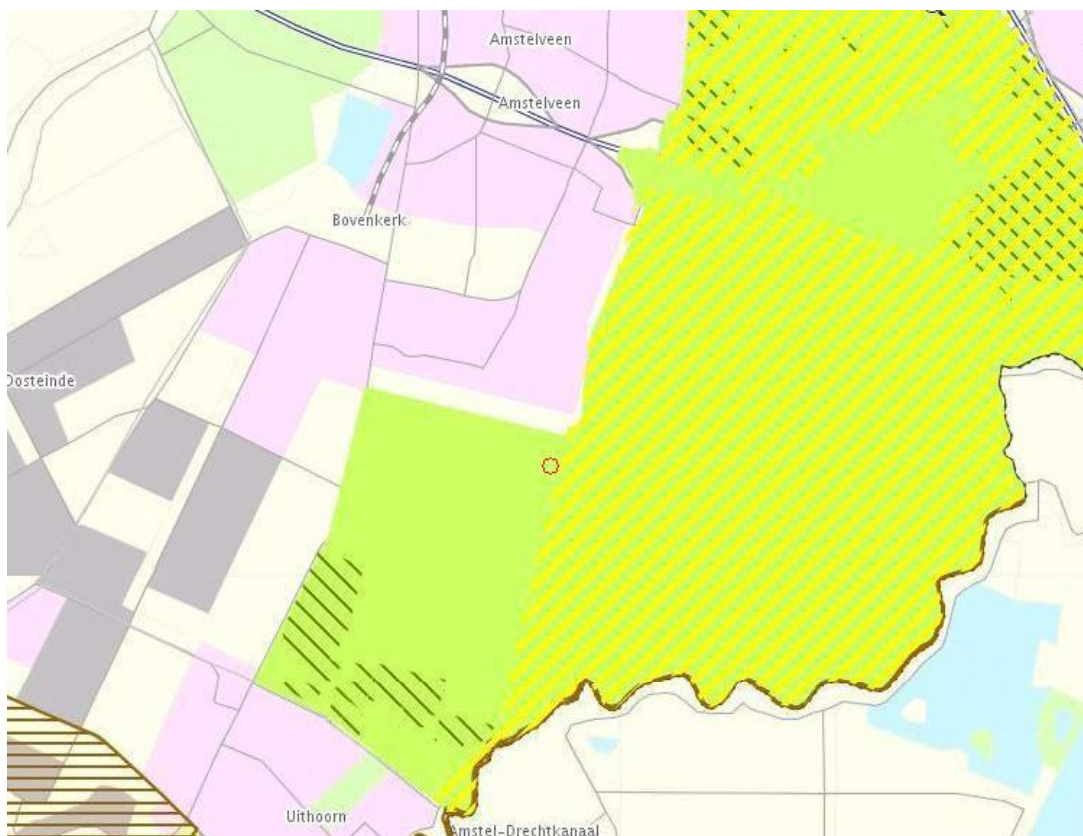


Afbeelding : Bestaand bebouwd gebied (Kaart 2 PRSV)

Hoofdstuk 4 van de PRVS (art. 12 t/m 18) stelt regels voor het bouwen (verstedelijking) in Landelijk Gebied. Artikel 13 stelt dat in beginsel geen nieuwe woningbouw is toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken indien voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Een van deze voorwaarden is, zoals beschreven in als 15 van de PRVS, een onderbouwing dat het plan voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseis zoals beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In dit kader vraagt Gedeputeerde Staten de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies. In paragraaf 6.2.5 wordt hier op ingegaan.

Groene Hart

Artikel 20 van de PRVS geeft de begrenzing van de nationale landschappen, zoals het Groene Hart aan. Het zuidelijke deel van de Bovenkerkerpolder c.q. het betreffende perceel is gelegen binnen de Amstelscheg en is hiermee onderdeel van het Groene Hart. Het Groene Hartbeleid is gericht op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Overeenkomstig artikel 22 van de PRVS is kleinschalig bouwen in het Groene Hart toegestaan mits rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Overeenkomstig is artikel 15 van toepassing. Deze kwaliteiten zijn vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In paragraaf 6.2.5 wordt hier uitvoerig op ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat met de sloop van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en terugbouwen van twee nieuwe burgerwoningen in een landelijke/agrarische uitstraling wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart.



Afbeelding: Situering binnen Groene Hart op de rand van Rijksbufferzone Amstelscheg

Weidevogelleefgebied

Uit kaart 4 van de PRVS blijkt dat het zuidelijk deel van de Bovenkerkerpolder is gelegen binnen een weidevogelleefgebied. Deze kwalificering is gericht op de instandhouding van de leefomgeving van de weidevogelpopulaties. Het juiste beheer, de afwezigheid van opgaande beplanting en bebouwing hebben een positieve invloed op de leefomstandigheden binnen dit gebied. Volgens artikel 25 van de PRVS is het in beginsel onwenselijk in nieuwe bestemmingen nieuwe bouwblokken toe te staan in open gebieden, anders dan binnen een bestaand bouwblok. Uitbreiding op of van bestaande bouwpercelen is minder schadelijk voor weidevogels.

In aanvulling op het bovenstaande moet ook in dit geval worden gemotiveerd dat aan de ruimtelijke kwaliteitseisen als beschreven in artikel 15 wordt voldaan (zie paragraaf 6.2.5)

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

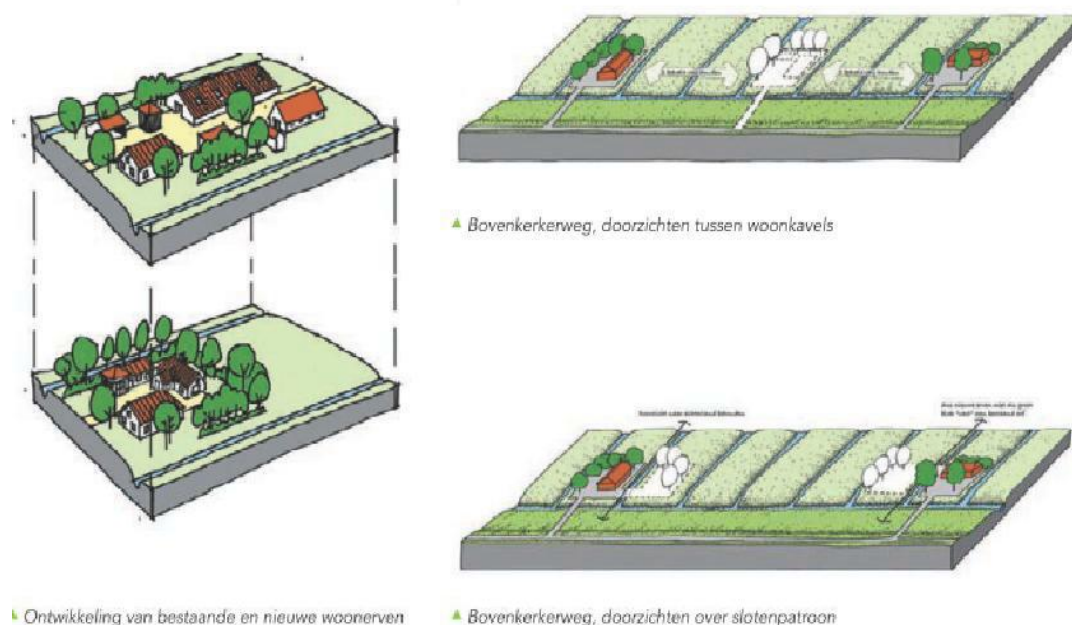
De Bovenkerkerpolder is deels gelegen binnen de Rijksbufferzone Amstelscheg. Het doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden (artikel 24 PRVS). Het deel polder ten westen van 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, beeldkwaliteitplannen, 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 boerenerv naar een woonerf zal het volume van de nieuwe bebouwing aanzienlijk kleiner worden dan de bedrijfsgerelateerde bebouwing op het oorspronkelijke erf;
- tussen ieder bebouwd kavel moet een ruimte van 2 kavelstroken (=90 meter) open blijven voor vrij zicht;
- erven liggen binnen de kavelsloten, de sloten blijven gehandhaafd en het zicht over de sloten blijft vrij;
- erven zijn omzoomd door een groene erfsingel en het overige groen is gecentreerd op de voorzijde van het woonerf;
- bebouwing staat in een cluster rond een centrale open binnenplaats;
- de bebouwingstypen zijn geïnspireerd op: woonhuis, hooiberg, stal;
- hoofdgebouw/wooning is georiënteerd op de ontsluitende weg;
- architectuur is onderling afgestemd in uitstraling (voor architectuur zijn welstandscriteria benoemd in de Welstandsnota Amstelveen).



Afbeelding : Ontwerpprincipe voor transformatie agrarische bouwclusters

6.2.5 Motivering afwijking PRVS

De onderhavige ontwikkeling leeft op gespannen voet met een aantal speerpunten uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie:

1. Het bestemmingsplan voorziet in verstedelijking binnen landelijk gebied (artikel 13). In dit geval gaat het om de bouw van twee vrijstaande woningen;
2. Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woonfunctie binnen het Nationaal landschap Groene Hart. Dergelijke ontwikkelingen moeten de kernkwaliteiten van het landschap behouden/versterken (artikel 22);
3. Het bestemmingsplan maakt nieuwe bebouwing mogelijk binnen het weidevogelleefgebied (artikel 25). In dergelijke gevallen mag de ingreep netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geven. Daarnaast dient het plan te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen (artikel 15).

Verstedelijking binnen Landelijk Gebied

In afwijking van artikel 13 van de PRVS kan nieuwe woningbouw binnen Landelijk Gebied worden toegestaan indien de woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie, de provinciale woningbouwmonitor/prognose en het regionale actieprogramma.

Ten aanzien van deze nut en noodzaak is het initiatief voorgelegd aan de Klankbordgroep Ruimte en Wonen. Conform de oplegnotitie bij het Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014 ten behoeve van het Regionale Actieprogramma heeft de stadsregio nog een bouwopgave van 13.438 woningen in deze periode. Het plan gaat om een dusdanig klein aantal woningen dat het geen substantiele bijdrage levert aan de kwalitatieve regionale woningbehoefte. Uit de Woningmarktanalyse Amstelveen, RIGO, 2010, blijkt dat de woningbehoefte in de periode 2009-2025 wordt ingeschat op 4200 a 4400 (afhankelijk van het gekozen scenario). Het initiatief past ook binnen de kwalitatieve lokale woningbehoefte. In de deelregio zuid is behoefte aan landelijk wonen als woonmilieu. Het gaat om een nichevraag: de behoefte is klein, maar het aanbod nog veel kleiner. Het initiatief biedt een unieke kans om in dit milieu extra woningen toe te voegen.

Daarnaast moet de afwijking voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals beschreven in artikel 15 PRVS.

Nieuwe woonfunctie in het Groene Hart

Het bestemmingsplan is overeenstemming met de kernkwaliteiten van het Groene Hart als de nieuwe woonfunctie past binnen de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (artikel 15).

Nieuwe bebouwing binnen het weidevogelleefgebied

Aan de orde is of het een ingreep betreft die netto geen verstoring geeft. De bebouwing vindt plaats binnen hetzelfde bouwperceel (bouwblok) dat in het geldende bestemmingsplan voor 100% bestemd is voor bedrijfsbebouwing. De nieuwe bebouwing is ook gesitueerd binnen de voor- en achtergevelrooilijn van de aanwezige bedrijfsbebouwing op het kavel en het naastgelegen bouwperceel aan de Ringdijk 12. In totaal wordt circa 1450 m² aan agrarische bedrijfsopstallen gesloopt en maximaal 563 m² aan woonbebouwing toegevoegd. De nieuwbouw vindt plaats binnen de aangeduide bouwvlakken (bebouwingspercentage 80%) en op het achtererf van het zomerhuis. In de overige bestemmingen Tuin, Agrarisch en Verkeer mag niet gebouwd worden. In de planregels wordt tevens een aanlegvergunningenstelsel ingericht voor hoog opgaande- en laanbeplanting. Van versnippering of netto verstoring van het weidevogelleefgebied is dus geen sprake.

Toets aan de Ruimtelijke Kwaliteitseis

Artikel 15 van de PRVS bevat regels om de ruimtelijke kwaliteit in de Provincie Noord-Holland te borgen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is daarbij een belangrijk instrument. Hierin staat de vier kernkwaliteiten van het Groene Hart beschreven: 1) Landschappelijke diversiteit, 2) (Veen-)weidekarakter, 3) Openheid en 4) Rust & Stilte. In aanvulling daarop heeft Gedeputeerde Staten met betrokken gemeenten ten behoeve van ontwikkelingen binnen of grenzend aan het Groene Hart en de Amstelscheg het Gebiedsperspectie en Beeldkwaliteitplan Amstelscheg vastgesteld (zie paragraaf 6.2.3 en 6.2.4). Gedeputeerde Staten dient de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) hiertoe om advies te vragen.

De ontwikkeling op Ringdijk BP 11 is beschreven in hoofdstuk 2 van de plantoelichting.

Ad. 1) Het initiatief draagt bij aan de Landschappelijke kwaliteit van de Bovenkerkerpolder. Het oorspronkelijke, en voor de polder karakteristieke, bebouwingscluster blijft herkenbaar. Hierdoor wordt het contrast tussen bebouwd/onbebouwd in stand gehouden. De beleving hiervoor wordt versterkt door het in ere herstellen van de poldersloot die deels was gedempt en het respecteren van het verkavelingspatroon en bouwen in het verlengde hiervan. De woningen zijn in het verlengde van elkaar gepositioneerd waardoor de verkavelingsrichting en de doorzichten vanaf de ontsluitingsweg naar de polder geaccentueerd. De strook tussen het kavel van zomerhuis en het kavel van de vrijstaande woningen blijft onbebouwd en vrij van opgaande beplanting.



Afbeelding : Vogelvluicht van de verkaveling gezien vanuit het zuidwesten

Ad. 2) Het bestemmingsplan respecteert het weidekarakter zowel als het agrarische gebruik als leefgebied van weidevogels. De omliggende gronden blijven in gebruik als weidegrond voor het naastgelegen agrarische bedrijf. Doordat er meer oppervlakte wordt gesloopt dan wordt teruggebouwd, vindt er geen netto versterking van het leefgebied van de weidevogels plaats. Er wordt ook zeer terughoudend omgegaan met het toestaan van verlichting (slechts als in aangetoond dat dit niet tot verstoring leidt). Het ruimtelijke karakter van het weidegebied wordt herstelt door de poldersloot terug te brengen.

Ad. 3) Het bouwinitiatief gaat niet ten kosten van de openheid van de Bovenkerkerpolder. De droogmakerijen en afwateringspatronen door middel van poldersloten is van (hoge) cultuurhistorische waarde. Karakteristiek zijn de bebouwingslinten aan de randen van waaruit het gebied ontgonnen werd en de agrarische clusters waarop de bebouwing aanwezig is ten behoeve van het gebruik van de graslanden. De herontwikkeling vindt plaats binnen de voor- en achtergevelgrenzen van het bouwcluster (Ringdijk BP 11 en 12). Door de nieuwbouw in het verlengde van elkaar op de kavel van oude silo te realiseren kan een doorzicht naar de achterliggende weidegronden worden gerealiseerd. Het bebouwingstype is geïnspireerd op agrarische bebouwing (boerderij, hooiberg, schuur) waarbij de architectuur is onderling is afgestemd in uitstraling. Bebouwing buiten de bouwvlakken wordt tegengegaan



Afbeelding : Bebouwingstypologie vrijstaande woningen.

Ad. 4) Een minder tastbare kernkwaliteit betreft de beleving van rust en stilte van het Groene Hart voor bewoners van de Randstad. Deze gevoelswaarde wordt versterkt door de lage dynamiek van het landschap en de ruimte om ter plaatse te kunnen 'onthaasten'. De aanleg van een zogenaamd laarzenpad als wandelmogelijkheid of fietsverbinding over de onbebouwde strook tussen de twee kavels draagt bij aan deze kwaliteit. Het realiseren van een tweetal woningen genereerd slechts in zeer beperkte mate (bestemmings)verkeer en past binnen het maximum aantal woningen wat bij herontwikkeling mag worden teruggebouwd. De aanwezigheid van de rust is juist een meerwaarde voor het type landhuis dat hier opgericht wordt.

Met de realisatie van het plan wordt voldaan aan de ontwerpprincipes uit het beeldkwaliteitsplan. Hiermee wordt ontwikkeld in overeenstemming met de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en Gebiedsperspectief en beeldkwaliteitsplannen Amstelscheg en draagt de ontwikkeling bij aan het versterken/behouden van de kernkwaliteiten van het Groene Hart.

Advies ARO

De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling heeft het initiatief behandeld in haar vergadering van 24 september 2013. Zij concludeerde dat door de afname aan

bebouwingsvolume, de plaatsing van de woningen met respect voor zichtlijnen en het herstel van het slotenpatroon sprake is van een goede landschappelijke ingreep. De commissie adviseert dan ook positief. Het verslag, voor zover betrekking hebbende op dit initiatief is opgenomen in bijlage 2.

6.2.6 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Het doel van het provinciale milieubeleid is dat al haar activiteiten in de komende vier jaar 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, dieren en planten;
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

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

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. De wettelijk verplichte structuurvisie vormt de grondslag voor bindende bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

Amstelveen is in een aantal decennia stormachtig 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 meer 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. Ligt 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. Binnen de ontwikkeling wordt het oorspronkelijke polderslotenpatroon in ere hersteld. 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 aantal vrijstaande woningen in het duurdere segment 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 automobilititeit, 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 2013-2016

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 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 kreekkrug opgenomen.

Hoofdstuk 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Wet bodembescherming

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

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

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

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

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

Bij puntbronnen kan gedacht worden aan (voormalige) bedrijfsactiviteiten, ondergrondse brandstoftanks en sloop van asbesthoudende bouwwerken. 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.

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.

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 19 maart 2013 heeft Vink Milieutechnisch Adviesbureau B.V. in opdracht van de initiatiefnemer een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer P13M0015) ter plaatse van het projectgebied. Dit rapport is opgenomen in bijlage 3. Naar aanleiding hiervan is een beoordeling verzorgd vanuit de gemeente Amstelveen.

Geconcludeerd wordt dat het projectgebied voldoende is onderzocht. Het onderzoek toont afdoende aan dat indien de bestaande bebouwing, erfverharding en paden in stand gehouden worden, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de bestemming 'wonen met tuin'. Bij sloop van opstallen en erfverharding op boerenerven moet rekening gehouden worden met het vrijkomen van asbest. In ieder geval één schuur is asbest toegepast als dakbedekking. Sloop maakt ook de bodem in principe verdacht. Als kan worden aangetoond dat het asbest op deugdelijke wijze verwijderd wordt is bodemonderzoek achteraf niet nodig in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

7.2 Water

Beleidsdoelen water

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

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

Wettelijk kader

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en 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.

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.

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.

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.

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.

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 / beschrijving 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 maar buiten de waterkeringszone van de Amsteldijk. Een dubbelbestemming 'Water - Waterkering' is in dit geval dus niet aan de orde.

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 1450 m² aan opstellen gesloopt. Daarnaast wordt een niet nader benoemde oppervlakte aan overtollige erfverharding verwijderd. In totaal zal 484 m² (twee vrijstaande woningen met bijgebouw) en 75 m² (bijgebouw bestaande woning) worden teruggebouwd. Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt af. Er hoeft dus niet gecompenseerd te worden.

Ondanks dat er niet gecompenseerd hoeft te worden, wordt er toch extra water gegraven. Hierdoor wordt de polderslotenstructuur hersteld. De oevers van deze sloot worden ecologisch aangelegd. De sloot zorgt voor een optimale doorstroming en dus een verbetering van de waterkwaliteit ter plaatse.

De woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Op omliggende erf wordt de overtollige verharding verwijderd wat de infiltratie van regenwater ten goede komt. Nieuwe verharding krijgt een drainerende afwerking. Afwatering kan tevens plaatsvinden via de nieuw aan te leggen poldersloot.

7.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

De provincie of het rijk kunnen in plaats van de gemeente bevoegd zijn om beslissingen te nemen over terreinen met archeologische resten. Het gaat daarbij om vergunningen voor ontgroningen 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.

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.

Relevantie / beschrijving plangebied

Het zuidoostelijke deel van het plangebied is gelegen op een kreekrug in de Bovenkerkerpolder. Om die reden wordt ter plaatse een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. In de planregels is geregeld dat 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. Het archeologisch gebied is vooral gelegen op het perceel van de bestaande woningen en de agrarische strook met de nieuw te graven sloot tussen de twee kavel. De twee vrijstaande woningen zijn gelegen buiten deze aanduiding.

7.4 Geluid

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

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

Relevantie / beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen buiten de 250 meterzone van de noordelijk gelegen Nesserlaan. Ten oosten van het plangebied is de Amsteldijk op circa 800 meter gelegen. Om deze reden hoeft het wegverkeersgeluid niet nader onderzocht te worden. Het plangebied is niet gelegen binnen een gezondeerde industrieterrein, of in de nabijheid van bedrijven waarvoor richtafstanden gelden volgende de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol. Een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is hierbij gegarandeerd.

7.5 Milieuzonering bedrijven

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de milieuhinder van omliggende bedrijven. Enerzijds moet worden beoordeeld of ter plaatse van de ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Anderszijds dienen de bestaande rechten voor omliggende bedrijven niet onevenredig te worden geschaad. Er dient dus rekening gehouden te worden met de milieuruimte die een bedrijf nog tot haar beschikking heeft. Hinder van bedrijven manifesteert zich in verschillende vormen: gevaar, geluid, stof of geur.

In de Bovenkerkerpolder is een aantal veehouderijen aanwezig. Bij veehouderijen is de geurhinder het meest maatgevend voor de mate van hinder en het bepalen van de minimale afstand tot het bedrijf. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft als richtafstand voor paarden 50 meter en voor 'overige' dieren 30 meter vanwege geur.

Welke afstand voldoende is, vloeit op grond van de jurisprudentie over de omgekeerde werking voort uit de regelgeving voor geurhinder. In het algemeen is het zo dat wanneer geurgevoelige objecten op voldoende afstand van veehouderijen worden gepland, het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Welke afstand voldoende is, wordt bepaald door diverse wet- en regelgeving.

Voor geur van dierenverblijven geeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het beoordelingskader bij vergunningplichtige bedrijven. Voor agrarische bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn de eisen uit de Wgv opgenomen in het Activiteitenbesluit. Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit eisen opgenomen voor het voorkomen en beperken van geurhinder afkomstig van andere activiteiten, zoals de opslag van mest en het bereiden van brijvoer.

Maatregelen om de geursituatie in een gebied te verbeteren, zijn vaak gericht op het creëren van voldoende afstand tussen veehouderij en bewoonde omgeving. Anderzijds kunnen de maatregelen ook worden gezocht in technische voorzieningen bij de veehouderij. In dit verband is van belang dat veehouderijen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dienen te voldoen aan de beste beschikbare technieken (BBT).

Relevantie plangebied

Op Ringdijk BP 12, gelegen direct naast het plangebied, bevindt zich een niet-vergunningplichtige veehouderij. Op dit bedrijf wordt vaste mest opgeslagen. De mestopslag is gelegen op 78 meter van het dichtstbijzijnde geurgevoelige object op Ringdijk BP 11a. De minimale afstand tot woonbebouwing die aangehouden moet worden voor paarden (50 meter) en overig vee (30 meter) wordt hierbij gerespecteerd.

7.6 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

vastgesteld 2e herziening Landelijk Gebied - Ringdijk BP 11,

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

Grenswaarden

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

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.

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

Het oprichten van twee woningen is een ontwikkeling die niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

7.7 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

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

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Relevantie plangebied

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation, een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig.

7.8 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.

Relevantie plangebied

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Vink Milieutechnisch Adviesbureau B.V. in februari 2013 een Quickscan ecologie opgesteld waarin de effecten op beschermde planten en dieren is beoordeeld. Dit rapport is opgenomen in bijlage 4. Geconcludeerd wordt dat het voorkomen van beschermde soorten niet is uit te sluiten. De bebouwing beschikt over geschikte in- en uitvliegmogelijkheden voor vleermuizen of geschikte nestplekken voor huismussen. In de sloten kunnen beschermde vissen en amfibieën voorkomen. Daarnaast is het gebied potentieel geschikt voor de ringslang. Afdoende onderzoek naar genoemde diersoorten in de geschikte onderzoeksperiode is noodzakelijk.

Om verstoring van de aangrenzende ecologische hoofdstructuur te voorkomen dient zeer terughoudend om te worden gegaan met het gebruik van verlichting.

7.9 Duurzaam bouwen en energie

De nota 'Duurzaam Bouwen, naar duurzame bouwresultaten' geeft een kader voor duurzaam bouwen in de gemeente Amstelveen. De noodzaak van dit kader komt voort uit in- en externe ontwikkelingen: nationale- en Europese wet- en regelgeving, ontwikkelingen in inzichten en instrumenten voor duurzaam bouwen. Het 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. De gemeente Amstelveen streeft voor de periode 2007-2012 een ambitieniveau na van 7,5. Indien er minder dan 10 woningen gerealiseerd worden door een ontwikkelaar dient men volgens de nota duurzaam bouwen 2007-2012 de menukaart nieuwbouw 'Toekomstgericht wonen Noord-Holland 2013' te hanteren. De gemeente Amstelveen streeft hierbij naar het niveau "zeer goed" (zoals vastgesteld in de nota duurzaam bouwen 2007-2012).

Per 2010 zijn de menukaarten geactualiseerd en aangepast. Niveau 'zeer goed' uit de menukaart nieuwbouw 'Toekomstgericht wonen Noord-Holland' komt daarbij overeen met niveau 'zilver' in de menukaart "Duurzame woningen, nieuwbouw".

De doelstelling van de gemeente Amstelveen is om door middel van duurzaam bouwen in de woningbouw en utiliteitsbouw (nieuwe en bestaande voorraad) een bijdrage te leveren aan het terugbrengen van de milieubelasting en het verhogen van de bouw- en leefomgevingskwaliteit.