

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Sinds ruim 40 jaar wordt het gebouw aan de Legmeerdijk 220B als woning gebruikt. De huidige eigenaar wil deze planologisch illegale woning legaliseren door middel van het verkrijgen van een woonbestemming.

In dit (postzegel)bestemmingsplan wordt uitsluitend het adres aan de Legmeerdijk 220B meegenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het betreffende perceel is gelegen in de Noorder Legmeerpolder, aan de Legmeerdijk 220B. De verbeelding van het plan is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.



Afbeelding 1 & 2: ligging planlocatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan vervangt (gedeeltelijk) het bestemmingsplan Legmeerpolder, dat op 29 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 2 juli 2014. Het bestemmingsplan Legmeerpolder (2014) komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan gedeeltelijk te vervallen.

1.4 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan 'Legmeerdijk 220B' maakt de legalisering mogelijk van wonen in het gebouw aan de Legmeerdijk 220B. De bestemming van 'Agrarisch-Glastuinbouw', met functieaanduiding 'caravanstalling, ter plaatste van de specifieke locatie, wordt gewijzigd in bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Water'.

In hoofdstuk zes wordt ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en het relevante beleid. De ontwikkeling is in strijd met gemeentelijk beleid. Echter, in hoofdstuk 2.3 (Motivatie gemaakte keuzes) is gemotiveerd waarom wordt afgeweken van dit beleid.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Voor het genoemde adres is het niet reëel te veronderstellen dat het betreffende gebouw in de (nabije) toekomst nog zal worden aangewend voor een gebruik conform de vigerende bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Met het oog op bovenstaande is de wijziging van deze bestemming naar een woning met bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Water', in overeenstemming met het huidige gebruik, een aannemelijke vervolgstap.

Wat betreft de functionele uitwerking kan worden aangegeven dat met voorliggend bestemmingsplan de bestemming en hiermee het gebruik en functie wijzigt van agrarisch (glastuinbouw) naar wonen (burgerwoning), inclusief bijhorende tuin (en water) voor het genoemde perceel.

Wat betreft de ruimtelijke uitwerking kan worden aangegeven dat voorliggend wijzigingsplan geen fysieke toevoegingen of wijzigingen tot gevolg heeft. Dit bestemmingsplan is er slechts op gericht de planologisch illegale bestaande (sinds 1977) situatie te legaliseren.

In bijlage 2 van de toelichting is de maatvoering van de huidige bebouwing opgenomen.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

De woning aan de Legmeerdijk 220B is reeds sinds 1977 (vanwege stedenbouwkundig en planologisch oogpunt) illegaal bewoond. De woning is gelegen achter de bouwstrook van lintbebouwing voor bedrijfswoningen aan de Legmeerdijk. In deze zone zijn woonbestemmingen ongewenst. In de structuurvisie Noorder Legmeerpolder (2017) wordt aangegeven dat het gebied, waarbinnen de planlocatie zich bevindt, ten zuiden van de toekomstige nieuwbouwwijk De Scheg, is aangemerkt als zogenoemd 'transformatiegebied'. In dit gebied zal een nieuwe stedelijke structuur ontstaan, zijnde een robuust woonlint als begrenzing van een sportpark. Hiervoor wordt de mogelijkheid geboden bedrijfswoningen in burgerwoningen om te zetten. De planlocatie ligt echter niet in het woonlint en betreft geen bedrijfswoning.

Echter, van gemeentewege is niet handhavend opgetreden tegen de bekende illegale situatie. De gemeente is sindsdien meermalig verzocht de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Het eerste verzoek is destijds afgewezen vanwege de ligging achter het lint van de Legmeerdijk. Op het tweede verzoek werd in een reactie door de gemeente op 12 mei 2010 (zie bijlage 3 van de toelichting) aangegeven dat de woning viel onder de werking van het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" (1993). Dit betekent dat de woning destijds als legaal is aangemerkt. Dit is in het bestemmingsplan Legmeerpolder (2014) echter niet opgenomen. In meer dan 40 jaar tijd is nooit besloten handhavend op te treden tegen de planologisch illegale bewoning van het pand. Nu alsnog handhavend optreden is door

rechtsverwerking onhaalbaar. Handhavend optreden onder deze omstandigheden is dusdanig onevenredig in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat hiervan afgezien wordt.

De planlocatie ligt niet langer binnen glastuinbouwconcentratiegebied. Dit was ten tijden van eerdere verzoeken wel het geval. Met de aanpassing van de grenzen van het glastuinbouwconcentratiegebied, zoals opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening, is nu de mogelijkheid ontstaan het gebouw met hoge uitzondering (gezien de strijdigheid met gemeentelijke beleid) te bestemmen als zijnde de bestaande gebruikssituatie. Hiervoor wordt middels een bevoegdheid, zoals opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onder artikel 4:84, afgeweken van het beleid waarmee deze ontwikkeling in strijd is.

Benadrukt dient te worden dat het legaliseren van deze illegale woning achter het lint niet leidt tot ongewenste precedentwerking. Hier zijn een aantal argumenten voor. Het pand wordt al 42 jaar bewoond, hiervan was de gemeente in ieder geval geruime tijd op de hoogte. Middels een brief uit 2010 is gehoor gegeven aan de wens de woning te legaliseren door aan te geven dat de woning legaal onder het overgangsrecht viel. Precedentwerking dient verder te worden uitgesloten omdat het gebouw buiten de bouwstrook van het lint van de Legmeerdijk voor bedrijfswoningen staat. In deze strook achter het lint zijn woningen ongewenst. Slechts de unieke situatie van deze zaak, zoals geschetst, heeft ertoe geleid, door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan Legmeerpolder (2014), het woonhuis te legaliseren.

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. De regels bevatten samen met de verbeelding het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. 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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erkers, entreeportalen, paden en terrassen en parkeervoorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behalve erkers en entreeportalen. Tevens is het niet toegestaan deze gronden te gebruiken voor opslag van goederen.

Artikel 4: Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor: slootwater van de sloot die evenwijdig aan de Legmeerdijk loopt. Het water kan tevens worden gebruikt door de brandweer als bluswater.

Artikel 5: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen met de

daarbij behorende erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

Artikel 6: Waarde - Archeologie

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7: Anti - dubbelregel

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

Artikel 8: 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.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10, 11 en 12: Luchtvaartverkeerszone - Lib

Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerszones LIB) voor bedoeld zijn, welke beperkingen hier gelden en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13: 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 14: 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 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het realiseren van één of enkele woningen niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling. In dit geval wordt slechts één woning mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien wordt feitelijk geen woning toegevoegd, slechts planologisch.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Aanvrager heeft een aparte herziening van het bestemmingsplan Legmeerpolder aangevraagd, waarin ingevolge de legesverordening kosten aan zijn verbonden.

Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het voorontwerp is gezien de aard en omvang van het bestemmingsplan niet ter inzage gelegd.

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag DATUM tot en met woensdag DATUM. Hiervan is vooraf digitaal kennisgegeven in de Staatscourant en het Gemeenteblad op DATUM.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken (PM).

4.3.2 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 rijksdiensten en andere instanties op 18-10-2019.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 3 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland heeft op 04-11-2019 gereageerd dat zij geen opmerkingen hebben, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raakt waarbij deze instantie belang heeft.

4.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is er op gericht de bestaande situatie van illegale bewoning van het pand aan de Legmeerdijk 220B te legaliseren. Wanneer dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de verbeelding en/of de planregels is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven. Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Om dit te bereiken zijn bestemmingsplannen digitaal toegankelijk via het internet. In de opzet van voorliggend bestemmingsplan is al rekening gehouden met deze nieuwe ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Dit is een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. Alle ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan zijn al behandeld in hoofdstuk 2.

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

De planlocatie bevindt zich in de Legmeerpolder waar de komende jaren grote gebiedsontwikkelingen zullen plaatsvinden. Ten zuiden van de planlocatie wordt bedrijventerrein De Loeten (door)ontwikkeld. Dichterbij de planlocatie wordt de zone ten noorden van de planlocatie de komende jaren uitgewerkt tot woon- en recreatiegebied (de Scheg). In een deelgebied van de Legmeerpolder, waarin de planlocatie zich bevindt, wordt in de structuurvisie Noorder Legmeerpolder afgezien van de huidige gebiedsindeling van glastuinbouwgebied. Vanwege de ongunstige gebiedskenmerken ten behoeve van glastuinbouw zal dit gebied tot transformatiegebied behoren, wat betekent dat hier sanering van glastuinbouw zal plaatsvinden door transformatie naar andere bestemmingen.

5.1.2 Beschrijving deelgebieden

Het plangebied onderscheidt geen deelgebieden aangezien de planlocatie slechts één adres betreft.

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

Er bevinden zich in het gebied geen waardevolle cultuurhistorische objecten en structuren.

Archeologische vondsten zijn te verwachten in de niet-uitgeveende gedeelten van de gemeente (Bovenlanden), de historische dijklinten, de gebieden langs de Amstel en in de Bovenkerkerpolder. Dat wil niet zeggen, dat in het plangebied van de Legmeerpolder geen enkele archeologische vondst zal worden gedaan. Dat is echter in het plangebied minder waarschijnlijk.

5.2 Functioneel gebruik

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van 'Agrarisch Glastuinbouw Bedrijfswoning' naar 'Tuin' 'Water' en 'Wonen'. Deze bestemmingswijziging houdt het toestaan in van een particuliere bewoning. Dit is overeenkomstig de huidige gebruikssituatie waarbij het gebouw en bijgebouw als woonhuis wordt gebruikt. Verder worden de tuinen aan de voorkant, zijkant en achterkant van het hoofdgebouw gebruikt als tuin en voor de ontsluiting van het perceel. Aan de voorzijde van het perceel is tevens een sloot gesitueerd.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

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

6.2 Rijksbeleid

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

6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Rol provincies en gemeenten bij ruimte en mobiliteit

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, aansluitend op de woonwensen van mensen. Bij beheer en ontwikkeling van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Het Rijk vindt de stedelijke regio's van mainports, brainport, greenports en valleys van nationale betekenis. Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang zoals de Zuidas en Structuurvisie Mainport Schiphol Amsterdam Haarlemmermeer worden

doorgezet. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen, zoekt het Rijk in samenwerking met marktpartijen en andere overheden naar nieuwe vormen van financiering.

Bereikbaarheid verbeteren

Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en instandhouden. Het Rijk geeft vanuit het verlengde Infrastructuurfonds na 2020 prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports. Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Op de weg wordt doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer zo veel mogelijk gescheiden. In de Randstad wordt voor snelwegen de standaard 2x4 rijstroken. Op het spoor kunnen reizigers vanaf 2020 spoorboekloos reizen (op de drukste trajecten 6 intercity's en 6 sprinters per uur). Verder wordt veel geld uitgetrokken voor wegenonderhoud. Daarnaast wordt er innovatief omgegaan met benutting van infrastructuur, zoals ruimere openstelling spitsstroken, introductie intelligente transportsystemen en afspraken met werkgevers over terugdringen woon- werkverkeer.

Juridische doorwerking

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) definieert de beleidsverantwoordelijkheid van het rijk inzake de ruimtelijke ordening en mobiliteit. Deze verantwoordelijkheid zal betrekking hebben op basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden; (inter)nationale hoofdnetten en ruimtelijke voorwaarden voor versterking van de economische structuur. De structuurvisie moet de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte, de Mobiliteitsaanpak en Randstad 2040 vervangen.

De nationale belangen uit de structuurvisie worden in de Amvb Ruimte juridisch geborgd. Deze Amvb komt in de plaats van de eerdere ontwerp-Amvb Ruimte die in 2009 aan de Tweede kamer is aangeboden. De Amvb Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Amvb is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' Amvb en deels uit nieuwe onderwerpen.

De Amvb is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren. De Amvb Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte.

Conclusie

De voorziene ontwikkeling bevat geen strijdigheden met bovengenoemd beleid.

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) dat hoort bij de Schipholwet uit 2003 zijn ruimtelijke maatregelen in verband met de luchthaven Schiphol opgenomen. Het LIB bevat regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Op gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1, 2.2.2, 2.2.2a en 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit gelden in bepaalde gebieden rondom Schiphol aanvullende bepalingen met betrekking tot bebouwing en gebruik van bebouwing, bouwhoogten en functies met een vogelaantrekkende werking.

Op 1 januari 2018 is een nieuwe versie van het LIB van kracht is geworden. Gemeenten hebben daarin meer ruimte gekregen voor een afweging tussen enerzijds het beperkt houden van de hinder door luchtvaartgeluid en anderzijds woningbouw. De 20Ke-contour is nu ook in het LIB opgenomen als LIB 5-gebied.

De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het bestaand stedelijk gebied binnen de 20 Ke-contour gelden geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw. Echter dient hier wel rekenschap aan gegeven te worden.

Conclusie

Het plangebied valt binnen de invloedzones van luchthaven Schiphol. Ter plaatse gelden drie beperkingen. Twee beperkingen ten aanzien van hoogte (LIB art. 2.2.2): LIB art. 2.2.2 nr 4, toetshoogte (maximaal 41 meter) en LIB art. 2.2.2 nr 4a radarhoogte. Hiernaast geldt de beperking ten aanzien van het aantrekken van vogels, LIB art. 2.2.3. Bovendien ligt het plangebied binnen LIB beperkingzone V. De hoogte van de bestaande bebouwing wijzigt niet en blijft ruim binnen de toets- en radarhoogte. Er zijn geen bestemmingen die een vogelaantrekkende werking hebben. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het luchthavenindelingsbesluit. Voor wat betreft de ligging van de 20Ke-contour wordt naar de volgende paragraaf verwezen.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie heeft op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Op 07 september 2015 is deze gewijzigd. De structuurvisie geeft 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 de ontwikkelingsstrategie uitgewerkt in concrete activiteiten met als doel uiteindelijk de visie te realiseren. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid is ook in de toekomst Noord-Holland aantrekkelijk te laten blijven als diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en met de kracht van het landschap als basis. Hieruit volgen een aantal provinciale belangen. De drie hoofdbelangen, duurzaam ruimtegebruik, klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad, vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. 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.

Conclusie

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 27 mei 2019 heeft Gedeputeerde Staten de meest recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 07 juni 2019 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen

over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang gemoeid is. Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte, de Blauwe Ruimte en Energie.

20 Ke-contour

Conform artikel 5e van de PRV kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour uitsluitend binnen het BSG. Tot BSG wordt gerekend het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Afbeelding 3: ligging ten opzichte van 20 Ke-contour.



Voor zover het bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat binnen de 20 Ke-contour, dient in de bestemmingsplantoelichting rekenschap te worden gegeven van het feit dat op de locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid dat op de locatie nieuwe woningen worden bestemd, alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent.

Glastuinbouwconcentratiegebied

De begrenzing van het glastuinbouwconcentratiegebied is na een wijziging op grond van artikel 26c, lid 8 uit de Provinciaal Ruimtelijke Verordening aangepast waardoor de planlocatie niet meer binnen glastuinbouwconcentratiegebied is gelegen.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Het plangebied biedt momenteel ruimte voor bedrijvigheid in de vorm van een caravanstalling. Door de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling 'De Scheg' en de functies die rondom het plangebied komen te liggen neemt het aantal stedelijke functies sterk toe.

Dit bestemmingsplan staat één (planologisch) nieuwe woning toe binnen de 20 Ke-contour in bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woning is gelegen aan de noordzijde van de 20 Ke-contour binnen de Lden 2016 55 - 60 dB(A) zone. Dit is buiten het beperkingengebied van de 58 Lden contour. Gezien de ligging aan de uiterste rand van de 20 Ke-contour zal het geluidsniveau maximaal 55 dB(A) zijn. Voor wat betreft

vliegverkeer in de nacht valt de planlocatie buiten de Lnight 2016 geluidsbelastingzone.

Het vliegverkeer van en naar Schiphol brengt externe veiligheidsrisico's met zich mee. In heel Nederland kan een vliegtuig neerstorten maar de meeste luchtvaartongevallen gebeuren op of in de directe omgeving van een vliegveld. In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) zijn daarom regels opgenomen onder meer ten aanzien van het onderwerp externe veiligheid.

Het plangebied valt binnen LIB zone 5. Onderliggend bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat het gebied intensiever wordt gebruikt dan in de huidige situatie. De kans op een vliegtuigramp binnen het plangebied is zeer klein te noemen. Het is in ieder geval kleiner dan 1 op de miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten zone 3. Een kans van 1 op de miljoen per jaar wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) al zo gering gezien dat het risico als aanvaardbaar wordt geacht. De kans op het optreden van dergelijk incident is verwaarloosbaar klein.

6.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad is vastgesteld op 10 april 2018. Met deze Leidraad wil de provincie richting geven aan ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Noord-Holland biedt een rijke variatie aan landschappen, kernen en cultuurhistorische monumenten. Er zijn wadden, duinen, polders, heidevelden, veenweiden en droogmakerijen. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Elk deel heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak nog goed afleesbaar is in het landschap. Het huidige landschap van Noord-Holland is een erfenis met een grote aantrekkingskracht op mensen die in de provincie wonen, werken en recreëren. De hoge kwaliteit ervan draagt bij aan het economische vestigingsklimaat in de provincie. Het landschap is een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil dan ook ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft. De Leidraad 2018 is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis).

Ruimtelijke kwaliteit is lastig te definiëren of kwantificeren. Ruimtelijke kwaliteit draait om het samenspel van nieuw en oud en de balans tussen behoud en ontwikkeling bij het maken van keuzen over de toekomst van het landschap. Zonder behoud geen verleden, maar zonder ontwikkeling geen toekomst. Kortom ruimtelijke kwaliteit ontstaat als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten op de huidige kwaliteiten van het landschap. Zodat, waar mogelijk, eenieder het landschap in kan, het kan beleven en ervan kan genieten – ook in de toekomst.

Conclusie

Er zijn geen bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarden aan dit gebied toegekend, waar met deze (juridisch-planologische) ontwikkeling rekening zou moeten worden gehouden.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 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. Een aantal thematische uitgangspunten zijn relevant voor dit plangebied.

Werken

De Noorder Legmeerpolder is binnen de Greenport Aalsmeer aangewezen als één van de vier prioritaire herstructureringslocaties van glastuinbouw. Om de duurzame herstructurering te stimuleren, onderzoekt de gemeente samen met de provincie, de regio en de tuinders de mogelijkheden voor de realisatie van een warmtenet eventueel in combinatie met geothermie en biomassacentrale.

Om de glastuinbouw te versterken, dient circa 62 ha in de Noorder Legmeerpolder omgezet te worden naar een meer duurzame glastuinbouw. Het betreft een combinatie van de herstructurering van bestaande kassen en de mogelijkheid om een deelgebied geheel nieuw te ontwikkelen. De ambitie is om de (rest)warmte van de glastuinbouw uit te wisselen met de woningen die in de Scheg (ten noorden van het duurzame glastuinbouwgebied) op termijn gerealiseerd zullen worden.

Wonen

In de Structuurvisie Amstelveen 2025 is het noordelijk deel van de Noorder Legmeerpolder aangewezen als woningbouwlocatie, waarbij het meest noordelijk deel ('De Scheg', ten noorden van de 20 Ke geluidscontour) is aangemerkt als woningbouw 1e fase.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet strijdig met de structuurvisie. De planlocatie ligt binnen een gebied waarin wordt gezocht naar nieuwe suburbane woonmilieus in de 2e fase van de woonwijk Legmeerpolder. In de jaren na vaststelling van de structuurvisie is de planvorming rondom de Legmeerpolder doorontwikkeld. De Deelstructuurvisie Noorder Legmeerpolder is hier een product van.

6.4.2 Deelstructuurvisie Noorder Legmeerpolder (2017)

Verdergaande mondiale concurrentie, wegvallende afzetmarkten en schaalvergroting in de glastuinbouw heeft geleid tot de behoefte aan herstructurering en sanering van de glastuinbouw en daarmee aan een alternatieve invulling van voormalig glastuinbouwgebied. Maar ook gewijzigde beleid- en regelgeving (o.a. het Luchthavenindelingbesluit) maken het noodzakelijk om het bestaande ruimtelijke beleid voor de Noorder Legmeerpolder te actualiseren.

De Ruimtelijke Visie Noorder Legmeerpolder is een (deel) structuurvisie met als doel:

1. het bieden van een perspectief aan ondernemers in de Noorder Legmeerpolder – actief in de glastuinbouw en in andere sectoren – over de toekomstvastheid van glastuinbouw en de mogelijkheden voor alternatieve functies;
2. richting geven aan de transformatie en maatwerkoplossingen bij verouderd en verspreid glas;
3. richting geven aan de wenselijkheid en haalbaarheid van functies anders dan glastuinbouw, die niet in het vigerende bestemmingsplan passen.

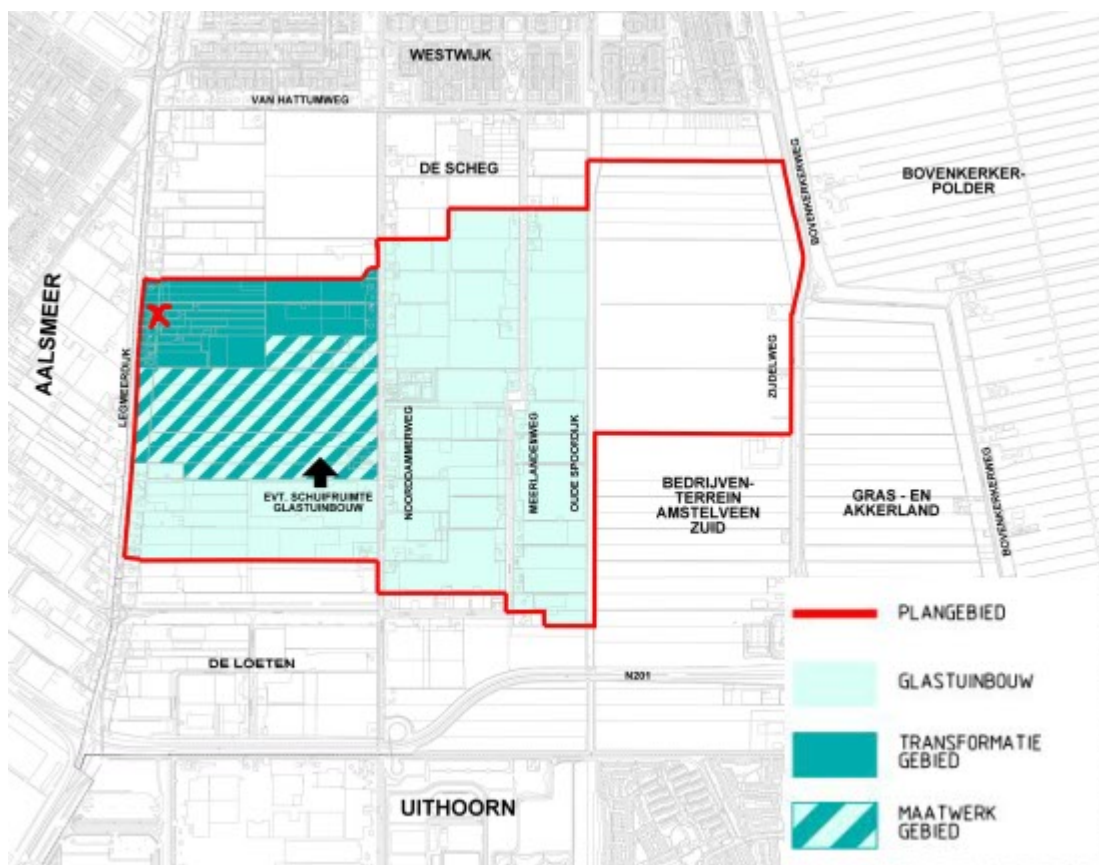
Relevantie en conclusie:

Voorliggend bestemmingsplan Legmeerdijk 220B is niet in overeenstemming met de structuurvisie Noorder Legmeerpolder. In onderstaande tekst wordt uiteengezet waarom de planlocatie niet aansluit op de structuurvisie.

Het gebied tussen de Legmeerdijk en de Noorddammerweg, net ten zuiden van toekomstige nieuwbouwwijk De Scheg, is niet langer kansrijk bevonden als glastuinbouwgebied. Dit gebied wordt in de Deelstructuurvisie Noorder Legmeerpolder als 'transformatiegebied' gekenmerkt en is reeds (deels) verkleurd naar overige bedrijvigheid. In het gebied zal sanering of verplaatsing van de resterende glastuinbouw plaatsvinden. Besloten is dat in het transformatiegebied een nieuwe stedelijke structuur ontstaat. De ambitie is om het lint te intensiveren zodat het aan te leggen sportpark wordt begrensd door een hoogwaardig en herkenbaar robuust woonlint. De planlocatie ligt in dit gebied. Het lint zal hier worden versterkt ten behoeve van een nieuwe stedelijke structuur.

Een ontwikkeling van agrarische bestemming naar woonbestemming sluit op zichzelf aan bij het creëren van een stedelijke structuur. Echter, de planlocatie ligt in de eerste lijn achter het woonlint waardoor een strijdigheid ontstaat met de deelstructuurvisie Noorder Legmeerpolder. In de lijn achter het woonlint wordt in het transformatiegebied namelijk een sportpark voorzien. Daarnaast wordt in het transformatiegebied, vanwege de transformatie van glastuinbouw naar een andere (stedelijke) bestemming, slechts ruimte gegeven aan de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen in de woonlinten. In veel gevallen is het meest doelmatige gebruik 'burgerwoning', omdat dit in overeenstemming is met de bestaande gebruikssituatie. De planlocatie betreft echter geen bedrijfswoning. Naast het feit dat de planlocatie niet in een woonlint ligt is dus ook hier een strijdigheid aan te merken met de structuurvisie.

Afbeelding 4: Het plangebied van de Noorder Legmeerpolder (inclusief de planlocatie gemarkeerd door middel van het rode kruis).



HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader

Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik benadeeld.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Aalsmeer/Amstelveen bereikt. Het 2e spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Het 3e en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfunctie (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Amstelveen is wel gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer(2013), maar er zijn geen regels opgenomen die het bestemmen van gebruiksfuncties beperken. Daar is ook weinig aanleiding voor, omdat de chemische bodemkwaliteit over het algemeen geen knelpunt vormt voor bestaand en toekomstig bodemgebruik.

De 3 sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en resp. omgevingsplannen.

Provinciale milieuverordening

De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. 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. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. Paragraaf 5.1.3 geeft inzicht in het aanwezige aardkundige erfgoed. Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd.

Relevantie plangebied

In het kader van voorliggend (postzegel) bestemmingsplan is sprake van een planologische functiewijziging voor één woning, van bewoond gebouw met bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw' naar burgerwoning met bestemmingen 'Tuin', 'Water' en 'Wonen'. Er vinden geen bouwwerkzaamheden en verdere wijzigingen in het gebruik plaats. Historisch gebruik van de gronden geeft geen aanleiding tot het vermoeden van bodemverontreiniging en de huidige situatie bestaat reeds jarenlang.

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.

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.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2015-2020

Vanuit de Wet milieubeheer en de Waterwet heeft de gemeente een verbrede zorgplicht voor afvalwater, voor hemelwater en grondwater. De functie van riolering is het beschermen van de volksgezondheid door het inzamelen en afvoeren van afvalwater, het tegengaan van wateroverlast en het beschermen van het milieu. In het gemeentelijk rioleringsplan wordt uiteengezet hoe deze zorg wordt ingevuld.

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.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

Het Deltaprogramma voor 2018 bevat voor het eerst een Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen versnelt en intensificeert.

Het doel van dit deltaplan is adaptatie te versnellen en te intensiveren, zodat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht

In het plan zijn 7 ambities opgenomen:

1. kwetsbaarheid in steden in beeld brengen middels een stresstest;
2. risicodialoog voeren op verschillende niveaus met gebiedspartners en een strategie opstellen;
3. uitvoerings- en investeringsagenda opstellen per regio;
4. het koppelen van uitvoeringsagenda met andere ruimtelijke opgaven (bijv. nieuwbouw en (groot)onderhoud);
5. stimuleren met financiële middelen en faciliteren middels het delen van kennis, instrumenten en ervaringen;
6. reguleren en borgen in beleid en regelgeving;
7. handelen bij calamiteiten indien er toch overlast en schade is bij extreme weersituaties.

De ambities, afspraken en acties kunnen alleen gerealiseerd worden door intensief met elkaar samen te werken.

Relevantie/beschrijving plangebied

Er vindt geen verandering plaats in de kwaliteit of kwantiteit van het water. Er is daarnaast ook geen toename aan verharding.

7.3 Archeologie

Archeologiebeleid gemeente Amstelveen

De gemeente Amstelveen heeft in 2008 archeologisch beleid vastgesteld. Hiertoe is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn in verschillende gradaties de verwachte archeologische waarden opgenomen, waaraan criteria met betrekking tot oppervlakte en diepte van bodemverstoring zijn verbonden. In 2016 is het archeologisch beleid, en de daarbij behorende archeologische verwachtingskaart geactualiseerd. Dit geactualiseerde beleid zal door een paraplubestemmingsplan gemeentebreed worden verankerd.

De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als 'AMK-terrein' (Archeologische Monumentenkaart) of als 'historische kern'. Dit zijn de op kaart paars gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, oude dorp, bestaande en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel en locaties van voormalige molens en posten Linie van Krakenhoff). 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, Legmeerdijk, Bovenkerkerweg en de Amsteldijk) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m². De zone van het onverveend bovenland (gebied ten westen van de Amsteldijk, groot loopveld (tracé ten zuiden van de A9) en het onverveende gebied in het noord-westen van Amstelveen) heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Tot deze categorie van middelhoge archeologische verwachtingswaarde behoren ook de getij-inversie-ruggen, die liggen in de Bovenkerkerpolder en de Noorderlegmeerpolder. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 10.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart.

Relevantie/beschrijving plangebied

Voor onderhavige locatie geldt geen verplichting tot archeologisch onderzoek.

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

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.

Wegverkeer

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

Luchtverkeer

Bij de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) op 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) in werking getreden. Hiermee zijn nieuwe beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Naast het luchthavengebied is een beperkingengebied aangegeven. In het beperkingengebied zijn een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor verschillende regels gelden. Het gaat

om o.a. een geluidssloopzone en een beperkingen geluidszone. Deze bepalingen moeten in de bestemmingsplannen worden verwerkt.

Relevantie beschrijving plangebied

Voor wat betreft de geluidgevoeligheid van de planlocatie ten opzichte van de geluidsbron verkeer, afkomstig van de Legmeerdijk, kan geconcludeerd worden dat deze locatie verder van deze geluidsbron afligt dan andere woningen, zoals de burgerwoningen die met het eerste wijzigingsplan Legmeerpolder in burgerwoningen zijn gewijzigd. Hierdoor is de geluidsbelasting lager dan de woningen aan de Legmeerdijk en voldoet het naar verwachting aan de voorkeursgrenswaarde.

Rekening is gehouden met de 20 Ke-contour van Schiphol. Gezien de ontwikkeling slechts het planologisch legaliseren van een bestaand gebouw als woning betreft binnen bestaand stedelijk gebied en er geen nieuwe woning wordt toegevoegd, wordt de leefbaarheid door de geluidsbelasting van vliegverkeer niet aangetast.

7.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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.

Relevantie plangebied

Dit (postzegel) bestemmingsplan houdt een ontwikkeling in die geheel niet of niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

7.6 Externe veiligheid

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

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.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen inwerking getreden. Deze wet vervangt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het doel van Basisnet is om gevaarlijke stoffen te kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële plaatsen in Nederland en in het buitenland en de risico's voor omwonenden langs de routes binnen de wettelijke grenzen te houden. Het systeem Basisnet heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over grote vaarwegen, spoorwegen en autowegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Wat is relevant voor het plangebied?

Er is geen sprake van een toename van het plaatsgebonden risico en/of van het groepsrisico.

7.7 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen.

Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

De gemeente Amstelveen adviseert om de gedragscodes van Stadswerk te gebruiken. Er is een code voor bestendig beheer en onderhoud en een code voor ruimtelijke ingrepen.

Wat is relevant voor het plangebied?

Door de functiewijziging worden eventueel beschermde soorten niet verstoord. Gezien de ontwikkeling bestaat er geen plicht of aanleiding voor het uitvoeren van een ecologisch onderzoek.