1e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg

Inhoudsopgave

Raadsbesluit tot vaststelling **5**

TOELICHTING **7**

Hoofdstuk 1 INLEIDING **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Achtergrond en motivatie gemaakte keuzes 8
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 8
1.4 Geldende bestemmingsplannen 10
1.5 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER **13**
2.1 Inleiding 13
2.2 Rijksbeleid 13
2.3 Provinciaal en regionaal beleid 15
2.4 Gemeentelijk beleid 20

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED **25**
3.1 Beschrijving plangebied 25
3.2 Functioneel gebruik 26

Hoofdstuk 4 VISIE PLANGEBIED **33**
4.1 Uitgangspunten 33
4.2 Veranderingen op functioneel en ruimtelijk niveau 33

Hoofdstuk 5 OMGEVINGSKWALITEIT **35**
5.1 Bodem 35
5.2 Water 37
5.3 Luchtkwaliteit 38
5.4 Geluid 40
5.5 Flora en fauna 41
5.6 Externe veiligheid 43
5.7 Duurzaam bouwen en energie 44

Hoofdstuk 6 PLANOPZET **47**
6.1 Algemeen 47
6.2 De bestemmingen 47

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID **51**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 51
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51
7.3 Handhaving 52

Bijlagen Toelichting **53**

PLANREGELS **55**

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS **57**
Artikel 1 Begrippen 57
Artikel 2 Wijze van meten 65

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS **67**
Artikel 3 Bedrijf 67
Artikel 4 Groen 69
Artikel 5 Verkeer 71
Artikel 6 Water 73

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS **75**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 75
Artikel 8 Algemene bouwregels 77
Artikel 9 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2 79
Artikel 10 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3 81
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 83
Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening 85

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS **87**
Artikel 13 Overgangsrecht 87
Artikel 14 Slotregel 89

Bijlagen Regels **91**

Raadsbesluit tot vaststelling

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de vestiging van Verhagen B.V. Transportbedrijf mogelijk op het perceel De Loetenweg 10 en legt de ruimtelijke onderlegger vast voor de reeds gerealiseerde bedrijfsruimte voor het bestaande aannemersbedrijf AVOKOENEN aan de Loetenweg 9.

-

Verhagen B.V. Transportbedrijf

Het in 1999 opgerichte Verhagen is een transportbedrijf met als kernactiviteit het dagelijks vervoer van bloemen en planten vanaf diverse bloemenveilingen naar bestemmingen in Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland. Naast deze kernactiviteit worden ook bloemen en planten vervoerd naar bestemmingen in België, Tsjechië en naar de luchthavens in Londen. Verhagen heeft 59 vrachtauto's en 70 medewerker en beschikt over docks in Aalsmeer en in Duitsland.

Transportbedrijf Verhagen B.V. is voornemens uit te breiden en een vestiging te openen op het perceel aan de De Loetenweg 10. Verhagen B.V. is momenteel gevestigd in Aalsmeer.

AVOKOENEN Bouwbedrijven

In 2012 is een omgevingsvergunning (bijlage 1 Besluittekst en bijlage 2 Verbeelding besluitgebied) verleend voor de nieuwbouw van een bedrijfsruimte ten behoeve van een bestaand aannemersbedrijf aan de Loetenweg 9. Het plangebied beslaat een deel van het perceel dat kadastraal bekend staat als O 7074. Dit bouwplan paste en past binnen het gemeentelijke beleid en om die reden is medewerking verleend aan de 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, sectie O 7074 Avo Koenen'. De reeds gerealiseerde bedrijfsruimte is mogelijk gemaakt met de genoemde omgevingsvergunning en de bedrijfsactiviteiten zijn daarmee legaal.

Het bestemingsplan Legmeerpolder Zuid is op 13 maart 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Abusievelijk is de 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, sectie O 7074 Avo Koenen' niet meegenomen in het bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid. Met het voorliggende bestemmingsplan 1e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg wordt door het opnemen van de bestemming 'Bedrijf' voor AVOKOENEN een compleet dekkend actueel bestemmingsplankader vastgesteld. Er is voor dit onderdeel dus sprake van het vastleggen van een bestaande ruimtelijke en feitelijke situatie. Voor de volledigheid en ter informatie is de omgevingsvergunning als bijlage opgenomen en wordt overeenkomstig van toepassing verklaard op deze '1e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg'.

1.2 Achtergrond en motivatie gemaakte keuzes

De realisering van de bedrijfsruimte ten behoeve van het transportbedrijf vindt plaats op het toekomstige bedrijventerrein De Loeten.

De ontwikkelingsstrategie voor 'De Loeten' en 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid' blijft om bedrijventerreinen te ontwikkelen. Door de economische crisis is de vraag naar bedrijventerreinen minder groot dan eerst werd aangenomen. Het nu integraal ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein met exploitatieplan resulteert in een exploitatietekort. Overeenkomstig de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie is er gekozen voor faciliterend grondbeleid.

De gemeente faciliteert bedrijfsontwikkelingen, die passen binnen de beoogde en gewenste bedrijfsbestemming. Voor deze ontwikkelingen zal dan een separate ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning of een bestemmingsplan) worden gevoerd. Voorwaarden voor een omgevingsvergunning of een bestemmingsplan zijn, dat er kostenverhaal mogelijk is en dat het past binnen de stedenbouwkundige kaders. De financiële uitvoerbaarheid van 'het bestemmingsplan 1e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg' is verzekerd door middel van een getekende koopovereenkomst.

De gemeente Amstelveen heeft meebetaald aan de ontwikkeling en omlegging van de provinciale weg de N201. De private afspraak tussen de gemeente en de provincie is destijds gemaakt dat Amstelveen aan de N201 twee bedrijventerreinen tot ontwikkeling kan brengen. In de structuurvisie van de provincie Noord-Holland is vervolgens de bestemming bedrijventerrein aan deze gronden toegekend. Het gegeven dat nu een bestemmingsplan wordt gemaakt voor het realiseren en het repareren van een bedrijfsbestemming binnen de teokomstige bedrijventerrein De Loeten past binnen deze afspraak.

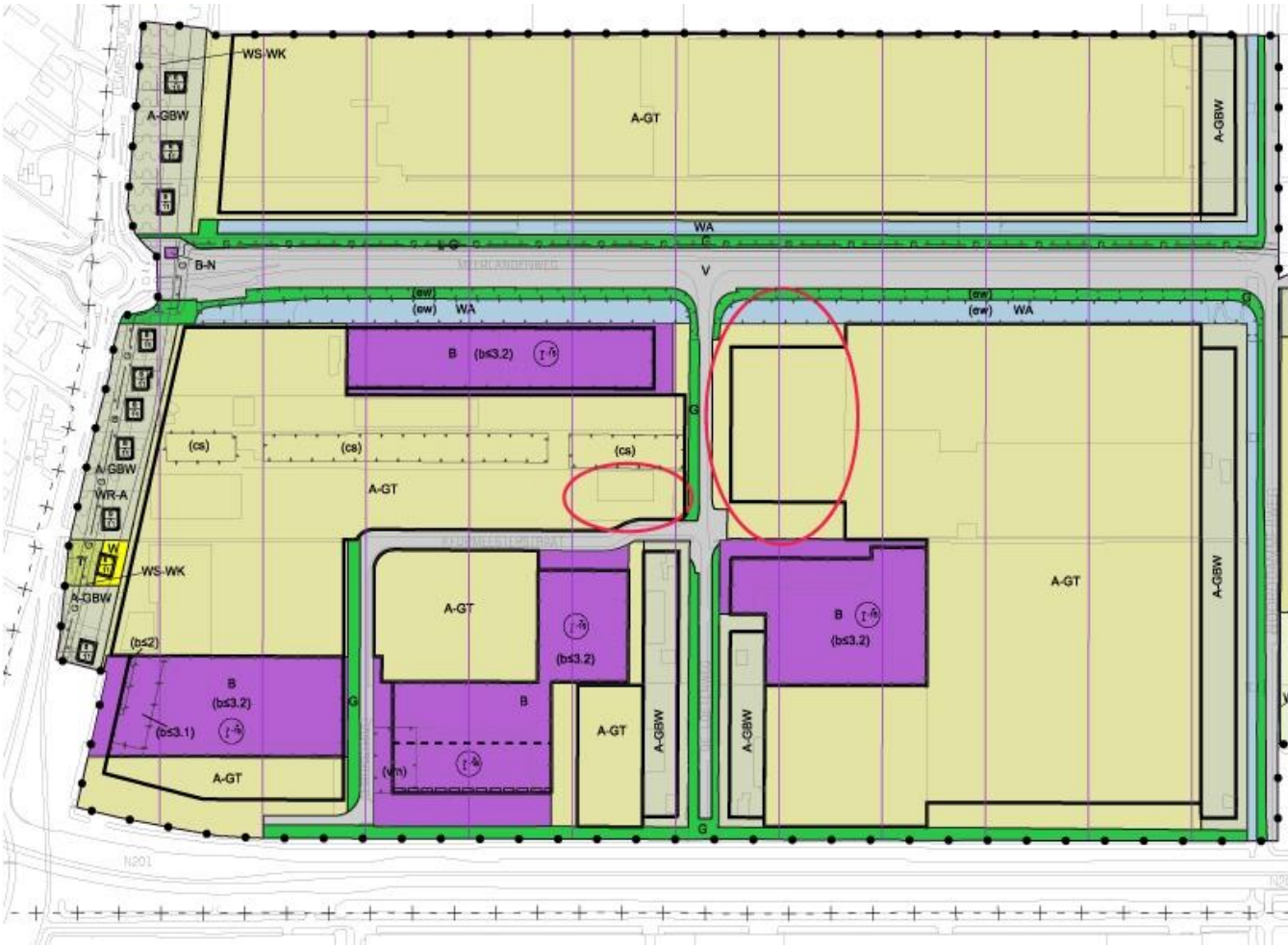
In 2010 is het 'voorontwerp bestemmingsplan De Loeten' in de inspraak gebracht en ter beoordeling aan de externe overlegpartners gestuurd. Op basis van de geringe interesse bij grondeigenaren heeft de gemeente besloten om faciliterend op te treden bij de ontwikkeling van het plangebied en vooral aansluiting te zoeken bij de behoefte van de grondeigenaren.

Met voorliggend bestemmingsplan treedt de gemeente op in de lijn met de hierboven beschreven visie.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein De Loeten is gesitueerd in het zuidwesten van de gemeente. In het noorden wordt het onder meer begrensd door kassen ten noorden van de Meerlandenweg en de Meerlandenweg en de watergang ten noorden van de Zijdelweg 3, in het oosten door de Zijdelweg, in het zuiden door de gemeentegrens met de gemeente Uithoorn en de N201 en in het westen door de Legmeerdijk. Het gebied wordt (van west naar oost) doorsneden door het tracé van de nieuwe N201.

Het plangebied van het perceel aan de De Loetenweg 10 is gesitueerd in het midden van het bedrijventerrein De Loeten. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Meerlandenweg en aan de westzijde aan de De Loetenweg. Op een grotere afstand ligt de Noorddammerweg aan de westkant.



Uitsnede bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid: plangebied AVOKOENEN (links) en plangebied Verhagen (rechts)

Plangebied Avokoenen (links) en Verhagen (rechts): Luchtfoto

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid, welke op 13 maart 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Dit geldende bestemmingsplan komt met het in werking treden van het bestemmingsplan '1e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg' (gedeeltelijk) te vervallen.

Onder paragraaf 1.3 'Ligging en begrenzing plangebied' is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid opgenomen. De geldende bestemming voor de locatie aan de Loetenweg 9 (AVOKOENEN) en aan de Loetenweg 10 (Verhagen) is 'Agrarisch-Glastuinbouw'. De gronden binnen deze geldende bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van het tuinbouwbedrijf, uitgezonderd bedrijfswoningen en een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling'.

Teneinde de realisering van een bedrijfsgebouw met verkooppunt voor motorbrandstoffen (geen LPG) ten behoeve van het transportbedrijf van Verhage mogelijk te maken en teneinde de in 2012 verleende 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, sectie O 7074 Avo Koenen' op een juiste wijze vast te leggen, wordt voor deze twee locaties de geldende bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' met de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan vervangen door de bestemming 'Bedrijf'.

1.5 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 beleidskaders. In het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

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

2.2.1 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Voor de ruimtelijke ordening in de omgeving van Schiphol is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) van 26 november 2002 met de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) met ingang van 20 februari 2003 van kracht. In het streekplan Noord-Holland Zuid, vastgesteld op 17 februari 2003, wordt verwezen naar dit Luchthavenindelingbesluit. Het Luchthavenindelingbesluit bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol. In het Lib zijn regels en beperkingen opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol (vanuit externe veiligheid en geluid).

Bij Besluit van 23 augustus 2004, Stb. 425 is het Luchthavenindelingbesluit gewijzigd in verband met het herstellen van een invoerfout en wijziging van uitvliegroutes in westelijke richting vanaf de Polderbaan. Deze wijziging van het Lib is in werking getreden op 2 september 2004.

Op 21 april 2006 is het kabinetsstandpunt uitgebracht inzake de ontwikkeling van Schiphol op de middellange en lange termijn. Naar aanleiding van een evaluatie is een actieprogramma opgesteld. De snelheid waarmee de maatregelen kunnen worden doorgevoerd, varieert. Er zijn maatregelen die direct worden uitgevoerd, maatregelen die nog nader onderzoek vergen en maatregelen waarvoor de regelgeving moet worden gewijzigd. Dit betekent dat het nieuwe Schipholbeleid nog niet in werking is.

De voorgestelde wijzingen kunnen van invloed zijn op dit bestemmingsgebied. Dit kunnen wijzigingen met betrekking tot ligging van geluid- en/of risicocontouren zijn. Naast een toename van de geluidsoverlast hebben de ruimtelijke beperkingen die voortvloeien uit de Schipholwet een behoorlijke impact op de ontwikkelingsmogelijkheden van Amstelveen. Stedelijke vernieuwing in Amstelveen Noord en rond het A9 gebied wordt hierdoor belemmerd. Grootschalige uitbreiding in de Legmeerpolder is niet mogelijk gebleken.

De volgende voorgestelde wijzigingen kunnen in ruimtelijk opzicht van invloed zijn op het plangebied:

- uitbreiding van het gebied rond de luchthaven met een verbod op nieuwbouw van gebouwen waar veel mensen bijeen zijn;
- in het gebied daarbuiten hebben grote concentraties van mensen minder effect op het groepsrisico, maar het effect is niet nul;
- de exacte begrenzing van de hierboven genoemde gebieden en de plannen die niet onder het verbod komen te vallen, worden nader geïnventariseerd;
- tot slot wil het kabinet onderzoeken of het groepsrisico te verkleinen is door vliegroutes te verleggen dichtbij de luchthaven, en zo plaatsen waar veel mensen bijeen zijn te vermijden.

Het eerste standpunt komt neer op een formalisering van de huidige praktijk.

Bouwplannen in Amstelveen die liggen in de IR 10^{-7} contour worden op dit moment al getoetst aan het groepsrisicobeleid. Dit leidt er toe dat niet alleen woningbouw (met meer dan 25 woningen), maar ook bijvoorbeeld kantoorontwikkeling in deze zone niet mogelijk is.

Het tweede standpunt, te weten de aanscherping van het groepsrisicobeleid buiten de IR 10^{-7} contour zal wel tot een verdere ruimtelijke beperking leiden. Onduidelijk is nog in welke gebieden een restrictiever beleid zal gaan gelden. Wanneer hiervoor de IR 10^{-8} contour gebruikt gaat worden, zal dit zeker consequenties hebben voor Amstelveen. Uit een eerste indicatieve IR 10^{-8} contour blijkt namelijk dat behalve een groter deel van Amstelveen Noord, ook het Noordelijke deel van de Legmeerpolder in deze zone valt.

Of deze wijzigingen daadwerkelijk worden doorgevoerd en wanneer dit het geval is, is op dit moment nog niet bekend. Voor meer informatie over het Schipholbeleid wordt verwezen naar de website www.luchtvaartbeleid.nl

Tevens zijn er in het kader van het Luchthavenindelingbesluit gebieden waar hoogtebeperkingen, respectievelijk beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen gelden. In het gebied waar hoogtebeperkingen gelden, mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de maximale waarden die in de verschillende deelgebieden van kracht zijn.

De omvang van het gebied waar beperkingen gelden voor het aantrekken van vogels, is zodanig dat de afstand tussen de grens van het gebied en iedere baan minimaal 6 km bedraagt. Bij de bepaling van de omvang is uitgegaan van de bescherming van dat gebied rond het banenstelsel waarin, statistisch gezien, de meeste vogelaanvaringen plaatsvinden.

Een gebruik of bestemming kan binnen de genoemde categorie wel worden gerealiseerd als overeenkomstig de Wet luchtvaart een verklaring van geen bezwaar is verleend. Als een verklaring van geen bezwaar is afgegeven kan het bestemmingsplan te zijner tijd met deze verklaring in overeenstemming worden gebracht.

Conclusie

Het plangebied van beide project valt binnen het beperkingengebied waar beperkingen gelden voor de bebouwing. De betreffende gronden vallen binnen het beperkingengebied aangeduid met nummer 4 in bijlage 3AB van het LIB. In artikel 2.2.1 van het LIB is bepaald dat hier geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidsfunctiezijn toegestaan, behoudens bestaand gebruik (op of voor 20 februari 2003). Bedrijfsgebouwen zijn wel toegestaan. Bij de realisering van dit project wordt rekening gehouden met dit onderdeel van het Luchthavenindelingbesluit. Aangezien er sprake is van het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw en het bestemmen van een bestaand bedrijfsgebouw heeft het LIB geen consequenties voor deze ontwikkeling.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Noord Holland 2040

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

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

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Zowel 'De Loeten' als 'BtAZ' zijn in de structuurvisie opgenomen als 'vastgesteld of bestaand bedrijventerrein'. Ten oosten van de Noordammerweg zijn bedrijven tot een milieucategorie 4 of 5 toegestaan. Het overige van toepassing zijnde beleid voor het plangebied is de aanwijzing voor fijnmazige waterbergingen en kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. De Legmeerpolder valt binnen de cultuurlandschappen in de categorie droogmakerij.

2.3.2 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 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.

De provincie Noord Holland is op de hoogte van de door Amstelveen beoogde fasering van bedrijventerreinen, dus eerst de ontwikkeling van 'De Loeten' en daarna 'BtAZ'. Verder is met de provincie overlegd dat er eerst een consoliderend plan wordt gemaakt om te voldoen aan de wettelijk verplichting. De provincie is eveneens geïnformeerd over de ruimtelijke reservering voor bedrijventerreinen die de gemeente Amstelveen wenst te continueren in een volgend plan.

<u>Het project</u>

Met de voorliggend bestemmingsplan volgt de gemeente de lijn die afgesproken is met de provincie.

2.3.3 Regionale economische samenwerking

Amsterdam Economic Board (AEB)

De AEB voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het belangrijkste regionale adviesorgaan op economisch gebied. De AEB is samengesteld uit representanten van overheid, bedrijfsleven en kenniswereld. Amstelveen is via de Stadsregio vertegenwoordigd in de AEB. In november 2010 is het convenant ondertekend. Deelnemende partijen committeren zich aan het gezamenlijk investeren in de economie van de Amsterdamse regio om ondernemerschap, innovatie en werkgelegenheid te bevorderen. Zeven economische clusters zijn belangrijk en kansrijk: ICT, Creatieve Industrie, Rode Life Sciences, Zakelijke/Financiële Dienstverlening, Logistiek & Handel, Flowers & Food en Toerisme & Congressen. Voor elk van de clusters wordt een eigen strategie opgesteld.

Platform regionaal Economische Structuur (PRES)

De MRA wil de komende jaren blijven meespelen in de top van Europese regio's. Als een economisch centrum dat aantrekkelijk is voor (internationale) bedrijven, als een dynamische regio met voldoende werkgelegenheid voor iedereen, als innovatieve en creatieve regio die voorop loopt bij de ontwikkeling van nieuwe producten en diensten. Om dit te bereiken heeft het PRES de Economische Agenda Metropoolregio Amsterdam 2010-2014 'Global Business Gateway' opgesteld.

Voor de zeven economische clusters ligt de nadruk op vijf stimuleringsthema's:

- kennis en innovatie (inclusief duurzaamheid) als economische motor;
- actief voorsorteren op de arbeidsmarkt van de toekomst;
- versterking van promotie, acquisitie en exportbevordering;
- garanderen van voldoende ruimte en een goede bereikbaarheid;
- good governance: slagkracht en efficiency in regie en uitvoering.

Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka)

Plabeka richt zich binnen de MRA specifiek op de bedrijventerreinen en kantoren. In juni 2011 hebben bestuurders van gemeenten, stadsregio en provincies uit de MRA commitment gegeven aan de Uitvoeringsstrategie 2010–2040. De aanpak moet bijdragen aan het versterken van de economische toppositie van de MRA in Europa. Het doel van de uitvoeringstrategie is om 2.200 ha verouderde bedrijventerreinen te herstructureren, 1,5 miljoen m2 aan bestaande kantoren duurzaam te herontwikkelen en nog eens 1,5 miljoen m2 aan incourante kantoorpanden aan de kantorenmarkt te onttrekken voor andere functies. Daarnaast zijn afspraken gemaakt om in de periode tot 2040 van het planaanbod van nieuwe kantoren 1,9 miljoen m2 te schrappen en meer dan 500 ha aan nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen te bevriezen. Er wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande voorraad kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Ook zijn scherpe keuzes nodig over nieuwe ontwikkelingen in de MRA. Zuinig en duurzaam ruimtegebruik staan daarbij hoog in het vaandel. Samenwerking met private partijen is hierbij noodzakelijk en onmisbaar. De overheid wil initiatieven vanuit de markt optimaal faciliteren. De gemeente Amstelveen heeft de uitvoeringsstrategie onderschreven.

Een van de acties waaraan Amstelveen werkt is om samen met de gemeenten Aalsmeer en Uithoorn te komen tot een regionale bedrijventerreinenstrategie waarvan ook De Loeten en Amstelveen-Zuid van deel uitmaken.

Middellange Termijnvisie (MLT) 2025 Greenport Aalsmeer

De ruimtelijk - economische visie voor de Greenport Aalsmeer is opgenomen in de MLT 2025. De ambities van Greenport Aalsmeer passen binnen de kaders die de Greenports in Nederland gezamenlijk hebben gesteld. Daarbinnen neemt iedere Greenport haar eigen positie in. De ambities van Greenport Aalsmeer voor 2025 zijn:

- De (internationale) concurrentiepositie op lange termijn verder uitbouwen. De verantwoordelijke partijen binnen Greenport Aalsmeer versterken door in te zetten op de speerpunten bereikbaarheid, ruimte, innovatie, onderwijs, arbeidsmarkt, imago, lobby en organiserend vermogen. Verbreding van de sierteeltsector naar een logistiek vers-centrum biedt mogelijkheden voor een nog grotere economische groei.
- Internationaal toonaangevend zijn op het gebied van duurzaamheid in de glas- en tuinbouw. De bedrijven in Greenport Aalsmeer investeren volop in Research & Development, bieden duurzame producten en diensten aan en doen aan duurzame bedrijfsvoering.
- Een hoogwaardig glas- en tuinbouwgebied zijn. Een gebied waar ruimtelijke- en groenkwaliteit, intensief ruimtegebruik, functiemenging, uitstraling en belevingswaarde hand in hand gaan. De gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Uithoorn en Haarlemmermeer zetten in op een sterke vermindering van het waterverbruik en lichthinder in een gebied dat in 2025 minimaal energieneutraal is.

De belangrijkste ruimtelijk-economische opgaven in de Greenport Aalsmeer zijn:

- de herstructurering van enkele verouderde glasgebieden, waaronder de Noorder Legmeerpolder;
- de verbetering van de bereikbaarheid binnen de greenport,verbinding met de mainports en met het achterland;
- de ontwikkeling van nieuwe agrogerelateerde bedrijventerreinen (Green Park Aalsmeer en Bloemenveiling Aalsmeer).

Voor wat betreft infrastructuur is bij Greenport Aalsmeer e.o. aangegeven dat verbetering van de infrastructuur tussen Mainport Schiphol, Greenport Aalsmeer en het oosten noodzakelijk is en prioriteit op nationale schaal heeft. De verbinding tussen de A4, A2 en A1/A6 naar het oosten toe wordt momenteel als knelpunt gezien. Het opwaarderen van de A1/A9/A6 of de ondertunneling van de A6/A9 (mogelijk via Publiek Private Samenwerking) wordt als oplossing gezien. Op regionale schaal heeft het prioriteit om de capaciteit van het onderliggende wegennet van Aalsmeer te verbeteren. Verwacht wordt dat de N201 in oostelijke richting binnen 10 jaar na aanleg een nieuw knelpunt zal vormen. Er zal gezorgd moeten worden voor goede aansluitingen op de A2 en A9.

Het plangebied

Het te realiseren bedrijventerrein De Loeten is bedoeld voor de vestiging van allerlei soorten bedrijven uit de transport en logistiek of groothandel. In het licht van de Greenport Aalsmeer en de gunstige ligging ten opzichte van Flora Holland Aalsmeer is het bedrijventerrein ook geschikt voor de vestiging van bloemverwerkende bedrijven en specialistische handel. Dit is de typische bedrijvigheid die in de schil rondom de kern van de Greenport plaatsvindt. Bloemverwerkende bedrijven zullen daarom ook op het nabij gelegen bedrijventerrein Greenpark Aalsmeer hun kunnen plek vinden.

Economische agenda 2012-2015

De provincie Noord-Holland wil met de Economische Agenda bijdragen aan het verbeteren van de internationale concurrentiepositie van de provincie. Deze agenda zet in op het versterken van de sterke en kansrijke economische sectoren: agribusiness, financiële en zakelijke dienstverlening en logistiek. Daarnaast ligt de focus op de volgende thema's: kenniseconomie & innovatie, werklocaties, arbeidsmarkt & onderwijs en toerisme. Tevens worden goede resultaten van de afgelopen periode voortgezet: HIRB subsidie regeling, regionale promotie als 'Amsterdam bezoeken, Holland zien', Plabeka en Kansenkanon.

2.3.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Noord-Holland heeft een grote variëteit aan landschappen en een rijke cultuurhistorie. De lange ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie is goed terug te zien in de verschillende landschappen met hun kenmerkende elementen, patronen en structuren. De historische objecten en structuren zijn uniek en geven identiteit aan het gebied: molens, stolpen, droogmakerijen, de Westfriese Omringdijk en de Stelling van Amsterdam, maar ook vele honderden archeologische vindplaatsen uit allerhande perioden. Het Noord-Hollandse landschap leeft en blijft zich voortdurend ontwikkelen. De provincie 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. Nieuwe functies en eisen brengen met zich mee dat de inrichting en het gebruik van het stedelijke en landelijke gebied voortdurend moet worden aangepast. Nieuwe elementen en structuren worden aan het landschap toegevoegd terwijl oude verdwijnen. Soms gaan deze ontwikkelingen ten koste van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, het 'gebiedseigene'.De Provincie Noord-Holland wil verantwoord met het verleden omgaan en tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is deze beleidsnota, waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd.

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 biedt hier een goed startpunt toe. De meest karakteristieke objecten, die ons doen herinneren aan vroeger tijden, zijn aangewezen als monument of beschermd gezicht. Voor grotere landschappelijke structuren die karakteristiek zijn voor de gemeente kunnen ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

2.3.5 Regionale economische samenwerking

Amsterdam Economic Board (AEB)

De AEB voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het belangrijkste regionale adviesorgaan op economisch gebied. De AEB is samengesteld uit representanten van overheid, bedrijfsleven en kenniswereld. Amstelveen is via de Stadsregio vertegenwoordigd in de AEB. In november 2010 is het convenant ondertekend. Deelnemende partijen committeren zich aan het gezamenlijk investeren in de economie van de Amsterdamse regio om ondernemerschap, innovatie en werkgelegenheid te bevorderen. Zeven economische clusters zijn belangrijk en kansrijk: ICT, Creatieve Industrie, Rode Life Sciences, Zakelijke/Financiële Dienstverlening, Logistiek & Handel, Flowers & Food en Toerisme & Congressen. Voor elk van de clusters wordt een eigen strategie opgesteld.

Platform regionaal Economische Structuur (PRES)

De MRA wil de komende jaren blijven meespelen in de top van Europese regio's. Als een economisch centrum dat aantrekkelijk is voor (internationale) bedrijven, als een dynamische regio met voldoende werkgelegenheid voor iedereen, als innovatieve en creatieve regio die voorop loopt bij de ontwikkeling van nieuwe producten en diensten. Om dit te bereiken heeft het PRES de Economische Agenda Metropoolregio Amsterdam 2010-2014 'Global Business Gateway' opgesteld. Voor de zeven economische clusters ligt de nadruk op vijf stimuleringsthema's:

- kennis en innovatie (inclusief duurzaamheid) als economische motor;
- actief voorsorteren op de arbeidsmarkt van de toekomst;

- versterking van promotie, acquisitie en exportbevordering;
- garanderen van voldoende ruimte en een goede bereikbaarheid;
- good governance: slagkracht en efficiency in regie en uitvoering.

Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka)

Plabeka richt zich binnen de MRA specifiek op de bedrijventerreinen en kantoren. In juni 2011 hebben bestuurders van gemeenten, stadsregio en provincies uit de MRA commitment gegeven aan de Uitvoeringsstrategie 2010 – 2040. De aanpak moet bijdragen aan het versterken van de economische toppositie van de MRA in Europa. Het doel van de uitvoeringstrategie is om 2.200 ha verouderde bedrijventerreinen te herstructureren, 1,5 miljoen m2 aan bestaande kantoren duurzaam te herontwikkelen en nog eens 1,5 miljoen m2 aan incourante kantoorpanden aan de kantorenmarkt te onttrekken voor andere functies. Daarnaast zijn afspraken gemaakt om in de periode tot 2040 van het planaanbod van nieuwe kantoren 1,9 miljoen m2 te schrappen en meer dan 500 ha aan nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen te bevriezen. Er wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande voorraad kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Ook zijn scherpe keuzes nodig over nieuwe ontwikkelingen in de MRA. Zuinig en duurzaam ruimtegebruik staan daarbij hoog in het vaandel. Samenwerking met private partijen is hierbij noodzakelijk en onmisbaar. De overheid wil initiatieven vanuit de markt optimaal faciliteren. De gemeente Amstelveen heeft de uitvoeringsstrategie onderschreven. Een van de acties waaraan Amstelveen werkt is om samen met de gemeenten Aalsmeer en Uithoorn te komen tot een regionale bedrijventerreinenstrategie waarvan ook De Loeten en Amstelveen-Zuid van deel uitmaken.

Middellange Termijnvisie (MLT) 2025 Greenport Aalsmeer

De ruimtelijk-economische visie voor de Greenport Aalsmeer is opgenomen in de MLT 2025. De ambities van Greenport Aalsmeer passen binnen de kaders die de Greenports in Nederland gezamenlijk hebben gesteld. Daarbinnen neemt iedere Greenport haar eigen positie in. De ambities van Greenport Aalsmeer voor 2025 zijn:

De (internationale) concurrentiepositie op lange termijn verder uitbouwen. De verantwoordelijke partijen binnen Greenport Aalsmeer versterken door in te zetten op de speerpunten bereikbaarheid, ruimte, innovatie, onderwijs, arbeidsmarkt, imago, lobby en organiserend vermogen. Verbreding van de sierteeltsector naar een logistiek vers-centrum biedt mogelijkheden voor een nog grotere economische groei.

Internationaal toonaangevend zijn op het gebied van duurzaamheid in de glas- en tuinbouw. De bedrijven in Greenport Aalsmeer investeren volop in Research & Development, bieden duurzame producten en diensten aan en doen aan duurzame bedrijfsvoering.

Een hoogwaardig glas- en tuinbouwgebied zijn. Een gebied waar ruimtelijke- en groenkwaliteit, intensief ruimtegebruik, functiemenging, uitstraling en belevingswaarde hand in hand gaan. De gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Uithoorn en Haarlemmermeer zetten in op een sterke vermindering van het waterverbruik en lichthinder in een gebied dat in 2025 minimaal energieneutraal is.

De belangrijkste ruimtelijk-economische opgaven in de Greenport Aalsmeer zijn:

- de herstructurering van enkele verouderde glasgebieden, waaronder de Noorder Legmeerpolder;
- de verbetering van de bereikbaarheid binnen de greenport,verbinding met de mainports en met het achterland;
- de ontwikkeling van nieuwe agrogerelateerde bedrijventerreinen (Green Park Aalsmeer en Bloemenveiling Aalsmeer).

Voor wat betreft infrastructuur is bij Greenport Aalsmeer e.o. aangegeven dat verbetering van de infrastructuur tussen Mainport Schiphol, Greenport Aalsmeer en het oosten noodzakelijk is en prioriteit op nationale schaal heeft. De verbinding tussen de A4, A2 en A1/A6 naar het oosten toe wordt momenteel als knelpunt gezien. Het

opwaarderen van de A1/A9/A6 of de ondertunneling van de A6/A9 (mogelijk via Publiek Private Samenwerking) wordt als oplossing gezien.

Op regionale schaal heeft het prioriteit om de capaciteit van het onderliggende wegennet van Aalsmeer te verbeteren. Verwacht wordt dat de N201 in oostelijke richting binnen 10 jaar na aanleg een nieuw knelpunt zal vormen. Er zal gezorgd moeten worden voor goede aansluitingen op de A2 en A9.

Het plangebied is momenteel een verouderd glasgebied dat geherstructureerd zal worden. Het te realiseren bedrijventerrein De Loeten is bedoeld voor de vestiging van allerlei soorten bedrijven uit de transport en logistiek of groothandel. In het licht van de Greenport Aalsmeer en de gunstige ligging ten opzichte van Flora Holland Aalsmeer is het bedrijventerrein ook geschikt voor de vestiging van bloemverwerkende bedrijven en specialistische handel. Dit is de typische bedrijvigheid die in de schil rondom de kern van de Greenport plaatsvindt. Bloemverwerkende bedrijven zullen daarom ook op het nabij gelegen bedrijventerrein Greenpark Aalsmeer hun plek vinden.

NB: momenteel werken we met de regio Greenport Aalsmeer aan een actualisering van de MLT. Naar verwachting wordt deze in de loop van dit jaar aangeboden aan het college van B&W (en wellicht ook de gemeenteraad).

Economische agenda 2012-2015

De provincie Noord-Holland wil met de Economische Agenda bijdragen aan het verbeteren van de internationale concurrentiepositie van de provincie. Deze agenda zet in op het versterken van de sterke en kansrijke economische sectoren: agribusiness, financiële en zakelijke dienstverlening en logistiek. Daarnaast ligt de focus op de volgende thema's: kenniseconomie & innovatie, werklocaties, arbeidsmarkt & onderwijs en toerisme. Tevens worden goede resultaten van de afgelopen periode voortgezet: HIRB subsidie regeling, regionale promotie als 'Amsterdam bezoeken, Holland zien', Plabeka en Kansenkanon.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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.

Verkeer

Amstelveen zal fors moeten blijven investeren in bereikbaarheid, op lokaal en op regionaal niveau. Wat betreft dit laatste maakt Amstelveen zich hard voor opwaardering van de N201 tot 2x2 rijstroken tot aan de A2 ('2x2 tot de A2') op de kortst mogelijke termijn. Voor de lange termijn is onderzoek nodig naar aanvullende mogelijkheden voor de verkeersafwikkeling in het zuiden van Amstelveen in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen in Amstelveen zelf en in het zuidelijk deel van de metropoolregio Amsterdam. Hierbij staat een oostelijke randweg buiten de discussie. In de structuurvisie is de Zijdelweg opgenomen als 'hoogwaardige openbare vervoersas (bus)'.

Thema's uit de structuurvisie

Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Amstelveen 2025+

In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie is de planning voor het aanleggen van het bedrijventerrein De Loeten gefaseerd van 2011 tot 2013 opgenomen. Het bedrijventerrein Amstelveen Zuid staat in de planning vanaf 2020. Voor zowel De Loeten als bedrijventerrein Amstelveen Zuid geldt een facilitair grondbeleid.

2.4.2 Structuurvisie Amstelveen Zuid, 15 december 2010

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

De voorliggende ontwikkeling is in lijn met deze Structuurvisie.

2.4.3 Beleid bedrijventerrein Amstelveen 2011-2015

De gemeente Amstelveen heeft behoefte aan een bedrijventerreinenbeleid om beter in te kunnen spelen op de ruimtebehoefte van ondernemers. Bedrijven die zich in Amstelveen willen vestigen of verplaatsen kunnen niet altijd die ruimte vinden die aan de behoefte voldoet. Veelal passen de verzoeken niet binnen de bestaande bestemmingsplannen. Ook zorgen overaanbod van geplande terreinen in de regio in combinatie met een financiële verplichting aan nieuwe infrastructuur ervoor dat nieuwe bedrijventerreinen wel gewenst zijn, maar zorgvuldig en gefaseerd gerealiseerd moeten worden. Dit bedrijventerreinenbeleid beoogt een helder kader te scheppen voor de bestaande en toekomstige bedrijventerreinen.

De Loeten

Op termijn komt De Loeten tot ontwikkeling. Afhankelijk van de marktontwikkeling is op langere termijn ruimte voorzien op Amstelveen-Zuid. De gemeente heeft zelf geen grondpositie en laat de realisatie van de nieuwe terreinen over aan de markt. De Loeten profileert zich als duurzaam groen terrein voor gemengde bedrijfsactiviteiten, inclusief veilinggerelateerde bedrijven. Daarnaast komt een deel beschikbaar voor Amstelveense tuincentra.

Relatie financiering infrastructuur en ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen

De afgelopen jaren zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de financiering van de verschillende infrastructurele projecten met middelen die gedeeltelijk afkomstig uit de ontwikkeling van bedrijventerreinen. De gemeente Amstelveen heeft fors bijgedragen aan de nieuwe N201. Een deel van deze middelen moet terugverdiend worden door de ontwikkeling van de nieuwe bedrijventerreinen De Loeten en Amstelveen-Zuid. Om het voor de eigenaren op 'De Loeten' mogelijk te maken hun gronden te ontwikkelen, sluit de gemeente individuele anterieure overeenkomsten af. In deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de financiele, juridische en ruimtelijke kaders, waarbinnen ontwikkeld mag worden. Hierbij is overeenstemming nodig over de te betalen exploitatiebijdrage. Er zijn tot nu toe drie omgevingsvergunningen met anterieure overeenkomst afgesloten. Dit is inclusief de omgevingsvergunning van AVOKOENEN uit 2012 (zie bijlage).

Voorliggend bestemmingsplan voor het realiseren van een bedrijfsruimte ten behoeve van een transportbedrijf zal het vierde initiatief zijn op toekomstig bedrijventerrein De Loeten. Aangezien de gronden van het perceel De Loetenweg 10 in eigendom zijn van de gemeente, wordt met de ontwikkelende partij een koopovereenkomst gesloten. Zie hiervoor verder paragraaf 4.1.

2.4.4 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.

Parkeerregulering

In het beleidskader wordt onderscheid gemaakt naar drie gebieden: Stadshart, Woongebieden en Werkgebieden. Bij het reguleren van het parkeren wordt per gebied een andere prioriteit gegeven aan doelgroepen.

In het stadshart wordt de prioriteit gegeven aan bewoners en consumenten. Dit resulteert in vergunninghoudersparkeren voor bewoners en betaald parkeren voor consumenten.

In de woongebieden ligt de prioriteit bij de bewoners. Indien regulering noodzakelijk is, wordt ernaar gestreefd de bewoners zoveel mogelijk met vergunninghoudersparkeren te faciliteren.

In de werkgebieden ligt de prioriteit bij werknemers. Indien regulering noodzakelijk is, wordt ernaar gestreefd de werknerems zoveel mogelijk met vergunninghoudersparkeren te faciliteren.

Parkeercapaciteit

In het algemeen is de parkeercapaciteit in Amstelveen toereikend. Aangezien de ontwikkelingen in de toekomst per gebied verschillend kunnen zijn, zal de gemeente per gebied monitoren of de parkeercapaciteit toereikend blijft of waar problemen dreigen te ontstaan.

Parkeernormen en nieuwbouw

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

Verschijningsvorm

De parkeercapaciteit in de gemeente Amstelveen bevindt zich grotendeels op maaiveld. Alleen in het Stadshart zijn parkeergarages aanwezig die openbaar en permanent toegankelijk zijn voor consumenten. Het doel is om in de toekomst parkeerplaatsen vooral onder te brengen in gebouwde voorzieningen (minder blik in het zicht) en om parkeerplaatsen meer te concentreren (minder zoekverkeer).

Het project

Voor voorliggend initiatief geldt dat het parkeren voor werknemers, klanten, bezoekers, leveranciers en vrachtverkeer op eigen terrein zal plaats moeten vinden. Alleen voor een beperkt aantal vrachtauto's is in een openbare nachtparkeergelegenheid voorzien. Hierbij wordt ingespeeld op de situatie dat een vrachtauto 's nachts aankomt wanneer bedrijven nog gesloten zijn. Voor de rest wordt niet voorzien in parkeren op openbaar terrein. Parkeren langs de wegen wordt niet toegestaan.

2.4.5 Conclusie ten aanzien van het beleid

De beoogde nieuwbouw op de projectlocatie past binnen het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Beschrijving plangebied

Toekomstig bedrijventerrein De Loeten

Voor bedrijventerrein 'De Loeten' is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. De omgevingsvergunningen die vooruitlopend op het bestemmingsplan De Loeten zijn verleend zijn getoetst op de voorwaarden die gesteld zijn in de stedenbouwkundige opzet. Indien een grondeigenaar wil ontwikkelen, geldt de stedenbouwkundige opzet. De gemeente wil namelijk de stedenbouwkundige uniformiteit behouden. Het bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid - is als tussenstap - consoliderend van aard. De stedenbouwkundige opzet is dan ook niet opgenomen bij de beschrijving van de deelgebieden.

Plangebied Loetenweg 9 (AVOKOENEN) en Loetenweg 10 (Verhagen)

Beide plangebieden bevinden zich in het grotere plangebied van het toekomstige bedrijventerrein De Loeten. Conform het geldende bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid hebben beide percelen de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw.

Het perceel De Loetenweg 9 (AVOKOENEN) heeft middels de 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, sectie O 7074 Avo Koenen' een extra gebruiksmogelijkheid 'Bedrijf' gekregen waardoor de nieuwbouw van het bedrijfsgebouw mogelijk is gemaakt.

De Loetenweg 9: AVOKOENEN anno 2014

Het perceel De Loetenweg 10 (Verhagen) heeft geen extra gebruiksmogelijkheid middels een omgevingsvergunning. Door middel van deze '1e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg' krijgt ook dit perceel de extra gebruiksmogelijkheid (en bestemming) 'Bedrijf'. Momenteel is de uitstraling van het perceel nog conform de geldende bestemming op basis van het bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid, te weten: 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

Plangebied Verhagen: zicht vanaf de Loetenweg

Plangebied Verhagen: zicht vanaf de Meerlandenweg

Zoals eerder naar voren kwam is de ontwikkelingsstrategie voor 'De Loeten' om (evenals voor 'Bedrijventerrein Amstelveen Zuid') een bedrijventerrein te ontwikkelen. De ontwikkeling op beide percelen liggen in lijn met deze strategie.

3.2 Functioneel gebruik

3.2.1 Functionele aspecten

Het officiële huidige gebruik van het plangebied De Loetenweg 10 is (Glas)tuinbouw. Het perceel ligt nu echter braak. Binnen de huidige bestemming is een tuinbouwbedrijf met de daarbij behorende verhardingen, waterlopen en bouwwerken, uitgezonderd bedrijfswoningen toegestaan.

Zoals eerder reeds naar voren kwam, is besloten, met oog op de grondexploitatie en de verdere neergaande economische ontwikkelingen sinds 2008, De Loeten een meer algemene / gemengde invulling te geven. Veilinggerelateerde bedrijvigheid blijft uiteraard gewoon mogelijk, maar andersoortige bedrijven zijn ook welkom.

3.2.2 Bedrijven

Op toekomstig bedrijventerrein De Loeten wordt voorzien in algemene bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er wordt voor dit bedrijventerrein specifiek gedacht aan bedrijven uit de regio die als een spin in het web willen zitten ten opzichte van Amstelveen en Amsterdam, maar ook Schiphol en de rijkswegen A4, A9 en A2. Dit soort bedrijven betreft meestal bedrijven in de transport en logistiek.

De genoemde bedrijvigheid werkt verkeersaantrekkend, voor vrachtverkeer, maar ook, zoals bij de groothandel, voor kleiner verkeer. Onverkort geldt echter overal dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Aparte kantoren zijn niet toegestaan, alleen kantoren behorend bij de bedrijfsfunctie. Ook zelfstandige detailhandel is niet toegestaan.

Elk van de twee plangebieden maakt een bedrijf mogelijk. De Loetenweg 9 (AVOKOENEN) betreft een bedrijfsruimte ten behoeve van een bestaand aannemersbedrijf. Het voorliggende bestemmingsplan laat een milieucategorie van maximaal 3.1 (binnen de aangegeven milieucirkel) en maximaal 3.2 (buiten de aangegeven milieucirkel) toe. Op de Loetenweg 10 (Verhagen) wordt middels dit bestemmingsplan een bedrijfsruimte mogelijk gemaakt ten behoeve van een transportbedrijf. Het voorliggende bestemmingsplan laat een milieucategorie van maximaal 3.1 (binnen de aangegeven milieucirkel) en maximaal 3.2 (buiten de aangegeven milieucirkel) toe. Deze milieuzonering in beide bestemmingsvlakken houdt verband met het bouwvlak van de dichtsbijzijnde woning op circa 34 meter van het bouwvlak van de bedrijfsruimte aan De Loetenweg 9 (AVOKOENEN) en op circa 54 meter van het bouwvlak van de bedrijfsruimte aan De Loetenweg 10 (Verhagen).

3.2.3 Voorzieningen

Voor het overgrote deel van het gebied van het bedrijventerrein zal een bedrijfsbestemming worden opgenomen voor bedrijven zoals beschreven in paragraaf 5.2.2. Naast de functies infrastructuur, groen en water zal verder geen plaats zijn voor bijzondere voorzieningen.

Het project aan De Loetenweg 9 bestaat uit een bedrijfsruimte ten behoeve van een aannemersbedrijf. Het omliggende terrein van het project bestaat uit parkeervoorzieningen en verhard oppervlak, een groenstrook en een waterpartij.

Het project aan De Loetenweg 10 bestaat uit een bedrijfsruimte ten behoeve van een transportbedrijf. Het omliggende terrein van het project bestaat uit parkeervoorzieningen en verhard oppervlak.

3.2.4 Bestaande woningen en beide projecten

In de nabijheid van het bedrijventerrein zijn momenteel meerdere bedrijfswoningen aanwezig. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met deze woningen. De bouwvlakken van de twee genoemde percelen hebben ten opzichte van het bouwvlak van de dichtsbijzijnde woning aan De Loetenweg een afstand van respectievelijk circa 34 meter en circa 54 meter.

3.2.5 Verkeer en vervoer

Wegenstructuur en verkeersaspecten

De hoofdontsluiting van het gebied het bedrijventerrein loopt vanaf de Legmeerdijk via de verlengde Meerlandenweg. Deze loopt door tot de Noorddammerweg en sluit daar aan op de oorspronkelijke Meerlandenweg. De primaire ontsluiting vanaf de verlengde Meerlandenweg van het zuidelijke deel van het bedrijventerrein loopt via de De Loetenweg, die hiervoor verlengd is. Vanaf de De Loetenweg lopen secundaire ontsluitingswegen verder het gebied in. Vanwege de eerder genoemde onbekendheid van de invulling van het bedrijventerrein kunnen nog een tweetal ontsluitingswegen aan de noord- en zuidzijde van het bedrijventerrein in de toekomst worden gerealiseerd. Belangrijk aandachtspunt is dat zoveel mogelijk is en moet worden uitgegaan van T-aansluitingen op de verlengde Meerlandenweg, en dus geen volwaardige kruisingen, in verband met de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid.

Het profiel van de verlengde Meerlandenweg is toekomstbestendig. Dit houdt in dat er ruimte gereserveerd wordt om het profiel van de verlengde Meerlandenweg van 1x2 rijstroken in de toekomst om te kunnen bouwen tot een profiel met 2x2 rijstroken. De breedte van de middenberm is dusdanig gekozen dat er ruimte is om linksaf-vakken te realiseren. Afhankelijk van de verkeersdruk in het gebied en de ontwikkeling van het naastgelegen beoogde bedrijventerrein Amstelveen-Zuid én de ontwikkelingen ten noorden van het plangebied (glastuinbouw/ woningbouw) kan deze uitbreiding plaatsvinden.

De huidige Noorddammerweg aan de oostzijde van het plangebied eindigt in een fietsviaduct over de N201. Aangezien hier geen autoverkeer over mag is halverwege de Noorddammerweg ten zuiden van de verlengde Meerlandenweg een maatregel genomen met een bochtmarkering en aanvullende fysieke maatregelen.

Erfontsluiting, inritten en parkeren

De precieze indeling van het bedrijventerrein en welk bedrijf op welke plek komt is zoals vermeld nog niet bekend. Vooraf wordt wel aangegeven vanaf welke zijde de bedrijven zich dienen te ontsluiten op de openbare wegen. De bedrijven dienen zich te ontsluiten op alle openbare wegen met uitsluiting van verlengde Meerlandenweg en Noorddammerweg. De meest westelijke noord-zuidstraat, parallel aan de De Loetenweg, heeft de bijzonderheid dat een watergang moet worden gekruist. Uitgangspunt is dat deze watergang op maximaal drie plaatsen wordt gekruist voor particuliere ontsluiting door middel van een vernauwing van de watergang met een bruggetje. Het aantal is gemaximeerd omdat een hoger aantal gevolgen heeft voor het berekende 10% wateroppervlakte.

Wat de directe toegang tot de uit te geven bedrijfsterreinen betreft, zal een standaard in-/uitrit detaillering ontworpen worden. Daarmee zal worden aangegeven hoe, en met welke materialen, deze toegangen worden aangelegd voor wat betreft het gedeelte dat zich op openbaar terrein bevindt.

Elk perceel heeft maximaal twee in-of uitrittten die voldoende breed, maximaal 7 meter zijn met een standaarddetaillering voor wat betreft materialen en ontwerp. Uitvoering geschiedt in overleg met het ingenieursbureau.

<u>Het plangebied</u>

De ontsluiting van het perceel aan de De Loetenweg 9 bestaande uit een bedrijfsruimte ten behoeve van het aannemersbedrijf vindt plaats op de openbare weg Keurmeesterstraat. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Op het terrein worden circa 23 parkeerplaatsen gerealiseerd voor personenauto's. Het parkeren voldoet hiermee aan de parkeernorm van de gemeente Amstelveen.

De ontsluiting van het perceel aan de De Loetenweg 10 bestaande uit een bedrijfsruimte ten behoeve van het transportbedrijf vindt plaats op de openbare weg De Loetenweg. Het transportbedrijf heeft circa 60 vrachtwagens en onderhoudt deze in het gebouw van 1.250 m^2. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

3.2.6 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

In opdracht van de provincie Noord-Holland, afdeling Beheer en Uitvoering, heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in het najaar van 2003 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan N201. Het onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten in het plangebied.

In februari 2010 is een inventariserend veldonderzoek verricht door Archeologisch Adviesbureau RAAP in het nabij gelegen plangebied N201, aansluiting Zijdelweg. Ook in dit onderzoek is geconcludeerd dat vrijwel zeker geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Om deze reden is dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Ook wanneer gekeken wordt op de gemeentelijke archeologische waardenkaart is er geen aanleiding aanwezig om aan te nemen dat het bedrijventerrein binnen een archeologisch waardevol of verwachtingsgebied ligt. De Noorder Legmeerpolder, op de kaart aangegeven als "verveend en drooggemaakt", is niet als zodanig aangegeven. Alleen in het meest westelijk gelegen gedeelte van het plangebied komt op de archeologiekaart van de gemeente Amstelveen de aanduiding naar voren dat het hier sprake is van een zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden.

Het plangebied

Het plangebied van beide projecten is niet gelegen in het gebied met de zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden. De gronden zijn verveend en drooggemaakt. Dit betekent dat de verwachting laag is voor alle archeologische perioden. Op grond van het bovenstaande levert het aspect archeologie geen beperkingen op voor beide projecten.

3.2.7 Landschap en ecologie

Een groene aankleding van bedrijventerreinen is een belangrijk element bij de aantrekkelijkheid van de terreinen als vestigingsplaats. In oudere terreinen is openbare groenvoorziening vaak onder de maat of zelfs afwezig, en veelal wordt dit als een gemis ervaren. De gewenste groene inrichting hangt af van de aard van de te verwachten bedrijven. Een terrein met een groot aandeel aan kantoren vraagt een ruimere en representatiever groeninrichting dan een terrein met voornamelijk transport- en overslagbedrijven. Voor dit bedrijventerrein lijkt een dergelijke typering van toepassing en is een zakelijker aankleding met groene bermen en laanbomen geschikt.

Groene zones

Voor het buitengebied heeft Amstelveen de ontwikkeling van een groen casco opgesteld als wensbeeld. Dit betreft een stelsel van bestaande groene verbindingszones in het landschap waarin ruimtelijk structurerende elementen en ecologische infrastructuur samenvallen, aangevuld met te ontwikkelen natuurzones. Deze zones kunnen eventueel ook een recreatieve betekenis hebben. Voor het plangebied is een aantal groene zones relevant. Door de Legmeerpolder zijn drie oost-west gerichte zones aangegeven (Groenstructuurplan 2008, kaart 6), namelijk een zone langs de Van Hattumweg, een zone in het verlengde van de knik in de Bovenkerkerweg en een zone in het verlengde van de Meerlandenweg. Deze laatste valt binnen dit plangebied van het bedrijventerrein. In noordzuidrichting zijn zones aangegeven langs de Noorddammerweg en langs de voormalige spoorlijn.

De zone langs de Meerlandenweg heeft een ecologische functie, maar daarnaast ook een recreatieve betekenis voor de omgeving. Een wandelroute langs deze zone kan aantrekkelijk zijn voor werknemers van bedrijven die in hun lunchpauze een wandeling willen maken. Vanwege de ecologische betekenis wordt deze strook ingericht met met water, moerassige delen en grasland. Een dergelijke inrichting heeft daarnaast ook betekenis voor de groene aankleding van de (verlengde) Meerlandenweg en de eraan gevestigde bedrijven. De bestaande Meerlandenweg is voorzien van een laanbeplanting van iepen, en deze laanbeplanting moet worden doorgezet langs het aangelegde deel. De functie van de weg als centrale ontsluiting wordt hiermee onderschreven. De Noorddammerweg is voorzien van een laanbeplanting van populieren. De sloot langs de weg zal worden verbreed waarbij natuurvriendelijke oevers met een oevervegetatie worden gerealiseerd.

N201

Langs de zuidzijde van het plangebied ligt het nieuwe tracé van de verlegde N201. Bedrijven aan de zuidrand van het gebied zullen uitzicht hebben op deze weg. Langs de weg is een groene overgangszone van belang voor de aankleding van de weg en het zicht vanaf de weg op de bedrijven. Voor verkeer dat vanuit het westen komt is het zicht op dit terrein immers de eerste ontmoeting met Amstelveen.

Daarnaast wordt een aanplant aanbevolen om een reductie van schadelijke stoffen die door het verkeer worden verspreidt, te bewerkstelligen. Deze beplanting moet daartoe bestaan uit een niet-aaneengesloten bomen aanplant met een ondergroei van heester.

Bomen

Zoals beschreven moet de hoofdontsluiting (verlengde Meerlandenweg) worden voorzien van een laanbeplanting, bij voorkeur in twee rijen. De dwarsstraten op de hoofdontsluiting worden voorzien van een rij niet diep wortelende bomen. Deze bomen kunnen worden geplant in groene taluds naar te graven sloten langs deze wegen, of in een groene berm van minimaal 3m breed.

Het project

Het plangebied zelf bevat naast een aantal bomen een groenstrook en een waterpartij. De verdere groenstroken worden buiten het project aangelegd. Zo wordt langs de toekomstige N201 een groenzone aangelegd. Dit valt echter buiten het project.

3.2.8 Sociale veiligheid

Bedrijventerreinen zijn doorgaans kwetsbare plekken in relatie tot sociale veiligheid. Overdag is er voldoende activiteit, maar 's avonds, 's nachts en in het weekend zijn bedrijventerreinen doorgaans verlaten. De belangrijkste aandachtspunten die voor het bedrijventerrein De Loeten gelden, worden hieronder doorgenomen.

Het bedrijventerrein is bereikbaar via drie entrees, twee aan de verlengde Meerlandenweg (Legmeerdijk en Noorddammerweg) en één extra ontsluiting via de Noorddammerweg. Meer is vanuit verkeersoogpunt niet noodzakelijk en vanuit sociale veiligheid niet wenselijk. In het beeldkwaliteitplan zijn de voorkanten, de entreezijdes, van de gebouwen in hoofdzaak gelegen aan de ontsluitingswegen. Er ontstaat hierdoor zicht vanuit de bedrijven op de omgeving.

Waar erfbebouwing en opslag in de openlucht aantoonbaar onvermijdelijk is, moet dit zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken vanaf de openbare weg achter de bedrijfsgebouwen en beplanting. Dit geldt ook voor parkeren en laden en lossen op zichtlocaties. Laadperrons zijn langs zichtlocaties (N201, verlengde Meerlandenweg en Noorddammerweg) niet toegestaan. De verkeersstromen zijn zoveel mogelijk gebundeld, automobilisten, voetgangers en fietsers bewegen zich naast elkaar. Langs de verlengde Meerlandenweg (50 km/h) is een apart fietspad en trottoir voorzien, langs de interne wegen wordt alleen voorzien in trottoirs. Voor wat betreft de straatverlichting dient te worden voldaan aan de nieuwste richtlijnen uit het Politiekeurmerk.

De primaire bluswatervoorziening is aanwezig door middel van voldoende brandkranen (onderlinge afstand maximaal 80 meter capaciteit 60 m/h. De secundaire bluswatervoorziening is door middel van voldoende en voor de brandweer goed bereikbaar open water overal binnen 160 meter beschikbaar.

Het project

Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan als leidraad heeft gefungeerd voor het ruimtelijk kader, voldoet voorliggende ruimtelijke onderbouwing aan het aspect sociale veiligheid.

3.2.9 Kabels en leidingen

Binnen het toekomstige bedrijventerrein liggen diverse kabels en leidingen die hun randvoorwaarden leggen op de bebouwing en indeling van het gebied. Drie leidingen worden hierbij nader benoemd.

Nieuwe kabels en leidingen t.b.v. de bedrijven

In het huidige ontwerp van het wegennet zijn de tracés voor de kabels en leidingen reeds opgenomen. De tracés liggen langs de uitgeefbare terreinen in openbaar gebied. Meestal onder een stoep met open verharding.

Het project

Met de bestaande kabels en leidingen t.b.v. bedrijven wordt rekening gehouden bij de realisering van het bouwplan.

Hoofdstuk 4 VISIE PLANGEBIED

4.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan '1e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg' komt overeen met de Provinciale Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf en het gemeentelijke Beleid bedrijventerreinen Amstelveen 2011-2015'. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie en het overige relevante beleid.

Onderhavig bestemmingsplan maakt het realiseren van een bedrijfsgebouw met verkooppunt voor motorbrandstoffen (geen LPG) mogelijk voor het perceel Loetenweg 10 en legt de bestemming 'Bedrijf' op het perceel Loetenweg 9 waar thans het bedrijf AVOKOENEN is gevestigd. Beide percelen liggen op het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein De Loeten. Dit bestemmingsplan wijzigt de voor beide percelen geldende bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' (op basis van het geldende bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid) in de (beoogde) bestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming is aan dit perceel toegekend met oog op de actualisatieplicht die geldt voor bestemmingsplannen.

In de Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf zijn de locaties van het bedrijventerrein De Loeten als Bedrijventerrein Amstelveen Zuid aangewezen als bedrijventerreinen. In het Beleid Bedrijventerreinen Amstelveen 2011-2015 is aangegeven dat, gezien de ligging ten opzichte van Flora Holland was in eerste instantie voorzien dat De Loeten alleen veilinggerelateerde bedrijven zou kunnen accommoderen. Na onderzoek naar het overaanbod van veilinggerelateerde bedrijventerreinen in de regio Greenport is de bestemming op de Loeten verruimd. De nadruk ligt nu op modern gemengde bedrijvigheid, waarbij veilinggerelateerde bedrijvigheid een subcategorie vormt.

Het mogelijk maken van de bouw van een bedrijfspand (Loetenweg 10, Verhagen) en het vestigen van de bestemming 'Bedrijf' (Loetenweg 9, AVOKOENEN) ligt in lijn met de bovengenoemde uitgangspunten.

4.2 Veranderingen op functioneel en ruimtelijk niveau

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.

4.2.1 Veranderingen op functioneel niveau

De geldende bestemming voor beide percelen is 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Binnen de geldende bestemming zijn gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het tuinbouwbedrijf (uitgezonderd de bedrijfswoningen) en kassen toegestaan. Hieraan ondergeschikt zijn toegestaan: groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, infrastructurele voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen en sloten.

De beoogde bestemming voor beide percelen is 'Bedrijf'. Binnen deze beoogde bestemming zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van bedrijven voor zover deze behoren tot de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in de bedrijvenlijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, alsmede met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen. Hiernaast zijn een verkooppunt voor motorbrandstoffen, indien en voorzover de gronden hiertoe zijn voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen', een ondergeschikte en ondersteunende en niet zelfstandige kantoorruimte verbonden aan de bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hieraan ondergeschikt is detailhandel toegestaan en aan de bestemming behorende: laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, een centraal logistiek systeem, nutsvoorzieningen, groenvoorziening, water en waterpartijen, wegen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Veranderingen op ruimtelijk niveau

De geldende bestemming voor beide percelen is 'Agrarisch-Glastuinbouw'. De gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het tuinbouwbedrijf (uitgezonderd de bedrijfswoningen) en kassen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 8 meter. Het bebouwingspercentage per bouwvlak is 100%, mits anders aangegegeven.

De beoogde bestemming voor beide percelen is 'Bedrijf'. De gebouwen ten behoeve van bedrijven voor zover deze behoren tot de cateforien 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in de bedrijvenlijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, alsmede met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen, hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 meter en 15 meter. Het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen van het aangegeven bouwvlak.

Hoofdstuk 5 OMGEVINGSKWALITEIT

5.1 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

Het project voor de te realiseren bedrijfsruimte aan de Loetenweg 10

De wijze waarop met het omgevingsaspect Bodem is omgegaan in het kader van De Loetenweg 9 (AVOKOENEN) is te lezen in de bijgevoegde, eerder genoemde omgevingsvergunning.

Voor het perceel aan de De Loetenweg 10 (Verhagen) zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, te weten:

- Nul-situatie onderzoek (Blgg Oosterbeek, kenmerk 404282a, d.d. 13-04-2000) (Bijlage 5, Bijlage Toelichting)
- Verkennend bodemonderzoek (Inpijn-Blokpoel, kenmerk MA-3134, d.d. 28-07-2006) (Bijlage 6, Bijlage Toelichting)
- Nader en actualiserend bodemonderzoek (Inpijn-Blokpoel, kenmerk MA-3134-A, d.d. 10-10-2008) (Bijlage 7, Bijlage Toelichting)

Tijdens het verkennend onderzoek van 2006 werden in de grond maximaal lichte overschrijdingen voor zware metalen gemeten. Het grondwater was sterk verontreinigd met nikkel (B07, B08, B09) tot 250ug/L. Deze verontreiniging is bij nader onderzoek in 2008 bevestigd.

Conclusie

Uit de verrichte onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (nikkel in het grondwater). De verontreiniging is indirect veroorzaakt door bedrijfsactiviteiten (toepassing van meststoffen). Op basis van de onderzoeken is niet hard te maken dat er sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging (voor zover onderzocht, bestond de verontreiniging al ten tijde van het nul-onderzoek uit 2000). Bij gebruik overeenkomstig een woon- of industriebestemming vormt de verontreiniging geen risico. Wanneer er grondwater onttrokken wordt is echter sprake van een saneringshandeling.

Als gevolg van het slopen van de kassen bestaat de mogelijkheid dat de bodem verontreinigd is geraakt met asbest. Bij werken in de grond / aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is op dit punt aanvullend bodemonderzoek (NEN5707) vereist.

Voor het overige is de bodem voldoende onderzocht en geschikt voor een woon- of industriebestemming.

5.2 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. 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.

Het project voor de te realiseren bedrijfsruimte

De Loetenweg 10

Op basis van artikel 14 van de Beleidsregels Keurvergunningen gelden de regels voor het aanleggen van verhard oppervlak niet voor terreinen die momenteel braak liggen, maar in het verleden bebouwd waren en waarvan de bebouwing momenteel is verwijderd. Het perceel van het betreffende bouwplan is in het verleden verhard en bebouwd geweest t.b.v. de uitoefening van glastuinbouwbedrijven en ligt momenteel braak. Om deze reden is watercompensatie ter plaatse niet noodzakelijk. Tevens blijkt uit genoemd artikel dat het verschil tussen het gesloopte verharde oppervlak en het nieuw aangebrachte verharde oppervlak niet groter mag zijn hetgeen is aangegeven in artikel 3.13 van de Keur AGV 2011 (voor dit initiatief betreft dit 1000 m²). Onderhavig plangebied was in 2002 voor circa 10.916 m² verhard. De verharding in het kader van voorliggend initiatief is meer. In het kader van dit initiatief is geen compensatie van wateroppervlak ter plaatse vereist. Indien de extra verharding ten opzichte van de situatie in 2002 de 1000 m2 overschrijdt zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een vergunning in het kader van de Keur AGV 2011 benodigd zijn.

Voor de benodigde watercompensatie per ontwikkeling wordt de oplossing gevonden in de watercompensatie voor het bedrijventerrein De Loeten als geheel. Hiervoor wordt gerefereerd aan de kaart 'Watercompensatie Bedrijventerrein De Loeten' welke in samenspraak met de waterbeheerder is opgesteld (Bijlage 8, Bijlage Toelichting). Uit deze kaart blijken de benodigde oppervlakten en de locaties van het te realiseren oppervlaktewater. Het benodigde oppervlak aan watercompensatie is berekend rekening houdend met het maximaal uit te geven terrein en met het bestaande en in het verleden verharde oppervlak. Iedere initiatiefnemer draagt bij aan de kosten voor het realiseren van deze waterpartijen.

De Loetenweg 9

Met de waterbeheerder is overeengekomen dat het onderwerp watercompensatie wordt berekend over de totale oppervlakte voor het geplande bedrijventerrein De Loeten.

5.3 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 PM2,5, 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.

<u>Het project</u>

De wijze waarop met het omgevingsaspect Luchtkwaliteit is omgegaan in het kader van De Loetenweg 9 (AVOKOENEN) is te lezen in de bijgevoegde, eerder genoemde omgevingsvergunning.

Het onderhavige plan aan de De Loetenweg 10 (Verhagen) voorziet in de bouw van een bedrijfsruimte ten behoeve van een transportbedrijf. Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen. Voor een overzicht van deze toename wordt verwezen naar paragraaf 5.4, onder 'Indirecte geluidhinder'. Op basis van deze aantallen is geconstateerd dat de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Bovenstaande geeft aanleiding voor het laten uitvoeren van een onderzoek naar de Luchtkwaliteit.

Op 14 juli 2014 heeft M+P raadgevende ingenieurs B.V. het rapport '1e Herziening BP Landelijk gebied zuid te Amstelveen, onderzoek luchtkwaliteit' (rapportnummer: M+P.GWA.13.04A.1) (Bijlage 9, Bijlage Toelichting) verzorgd naar aanleiding van het bijbehorende luchtkwaliteitsonderzoek. Uit dit onderzoek komt naar voren dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de voor de maatgevende stoffen optredende concentraties in 2020 voor wat de luchtkwaliteit betreft zijn beoordeeld. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het bestemmingsplan geen grenswaarden uit de Wet milieubeheer worden overschreden. De berekende waarden blijven ruim onder de grenswaarden (voor stikstofdioxide en fijn stof). Op basis van deze conclusie is er vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen bezwaar om het bestemmingsplan en het bouwproject te realiseren.

5.4 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 vliegverkeerlawaai 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.

<u>Het project</u>

De wijze waarop met het omgevingsaspect Geluid is omgegaan in het kader van De Loetenweg 9 (AVOKOENEN) is te lezen in de bijgevoegde, eerder genoemde omgevingsvergunning.

In het kader van de ontwikkeling op het perceel De Loetenweg 10 (Verhagen) is in het kader van het omgevingsaspect Geluid rekening gehouden met de Directe Hinder en de Indirecte Hinder.

Directe (geluid)hinder

Wat betreft de directe geluidhinder zal het bedrijf dat zich zal vestigen op het perceel De Loetenweg 10 moeten voldoen aan de grenswaarden Geluid uit het Activiteitenbesluit.

Indirecte (geluid)hinder

In het kader van de Indirecte (Geluid)hinder heeft M+P raadgevende ingenieurs B.V. op 7 oktober 2013 het rapport '1e herziening bestemmingsplan landelijk gebied - zuid te Amstelveen; onderzoek geluidsbelasting' (rapportnummer M+P.GWA.13.04.1) (Bijlage 10, Bijlage Toelichting) geleverd.

In dit rapport wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is uitgevoerd naar de indirecte hinder afkomstig van de mogelijk te realiseren bedrijfsfunctie op de kavel De Loetenweg 10 te Amstelveen. Het onderzoek geeft inzicht in de geluidsbelasting afkomstig van transportbewegingen van en naar het bedrijf over De Loetenweg richting de Meerlandenweg.

De verkeersbewegingen van en naar het perceel De Loetenweg 10 (Verhagen) zorgen voor geluidshinder op de eerder genoemde bedrijfswoning. Deze geluidshinder betreft de indirecte geluidshinder. Op basis van de CROW kentallen is uitgegaan van de minst gunstige bedrijfscategorie (met de meeste verkeersbewegingen). Dit houdt in dat uitgegaan is van 499 voertuigbewegingen per etmaal van en naar de bedrijfskavel. Aangegeven wordt dat dit naar verwachting een overschatting is van het aantal bewegingen. Deze bewegingen zijn als volgt verdeeld over het etmaal:

- 7-19 uur: 50%
- 19-23 uur: 15%
- 23-7 uur: 35%

In de berekening is ervan uitgegaan dat 50% van de vrachtwagens middelzware voertuigen betreft, en 50% zware voertuigen. Deze keuze is gemaakt omdat de invulling van de kavel algemeen is en het type vrachtwagens per bedrijfstype kan verschillen.

De indirecte hinder bedraagt bij de woningen maximaal 56 dB(A) (etmaalwaarde). Deze waarde treedt op bij de woning De Loetenweg 7. Alleen bij deze woning is de geluidsbelasting hoger dan de in de circulaire genoemde voorkeursgrenswaarde (L Aeq = 50/45/40 dB(A)). De waarde is lager dan de maximale waarde (L Aeq = 65/60/55).

Maatregelen naar aanleiding van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde

Bij de woning De Loetenweg 7 dient de geluidswering van de gevel te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de circulaire. De aangegeven binnenwaarde in de woning mag ten hoogste 35 dB(A) bedragen. Uit het nader uitgevoerde 'Onderzoek Geluidwering gevel De Loetenweg 7 te Amstelveen' (Bijlage 10, Bijlage Toelichting) blijkt dat de maximaal toegestane binnenwaarde niet wordt overschreden. Ter plaatse van de overige woningen voldoet de berekende geluidsbelasting aan de in de circulaire gestelde voorkeursgrenswaarde.

5.5 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.

Het project

Uit de soortenstandaard (https://www.hetInvloket.nl/xmlpages/page/Invloket/actueel/document/fileitem/2201676) voor de rugstreeppad van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie blijkt het volgende: 'Er moeten maatregelen worden genomen om doden en verwonden van exemplaren van rugstreeppadden of van eieren van rugstreeppadden zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te voorkomen'.

Maatregelen om aan de zorgplicht te voldoen

Mogelijke maatregelen om invulling te geven aan de zorgplicht zijn bijvoorbeeld:

- Werkzaamheden die het terrestrisch deel van de habitat van de rugstreeppad aantasten moeten plaatsvinden in de periode van april tot begin oktober, dat wil zeggen, buiten de meest kwetsbare periode van overwintering. Echter, deze periode kan zowel eerder als later beginnen of eindigen afhankelijk van de lokale klimatologische omstandigheden en van de meteorologische omstandigheden voorafgaand en tijdens de werkzaamheden. Een deskundige op het gebied van rugstreeppadden moet bepalen of er sprake is van overwinteringperiode of niet, zodat werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

- Het dempen van water moet plaatsvinden in de periode van augustus tot eind maart, dat wil zeggen buiten de periode waarin de meeste voortplanting plaatsvindt. Een deskundige op het gebied van rugstreeppadden moet bepalen wanneer de voortplantingsperiode in het onderhavige voortplantingswater ten einde is gelopen, zodat werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

- Als de werkzaamheden niet uitgesteld kunnen worden tot buiten de voortplantingsperiode, dan moet er gezocht worden naar ei-snoeren en larven en bij het aantreffen hiervan moeten deze verplaatst worden naar geschikt gebied in de directe omgeving. Hiervoor is ontheffing artikel 12 en soms ook artikel 13 van de Flora- en faunawet noodzakelijk en moet de noodzaak van het werken in de voortplantingsperiode worden aangegeven door een onderbouwde alternatieven afweging.

- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet het projectgebied ontoegankelijk gemaakt worden voor rugstreeppadden door bijvoorbeeld het plaatsen van paddenschermen. Aanwezige exemplaren moeten weggevangen worden en direct verplaatst worden naar geschikt gebied in de directe omgeving. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

- Er moet een ecologisch werkprotocol opgesteld worden waarin alle ten behoeve van de rugstreeppad te nemen maatregelen worden vastgelegd. Dit ecologisch werkprotocol moet op de locatie aanwezig zijn en onder alle betrokken partijen bekend zijn. Werkzaamheden moeten aantoonbaar conform dit protocol worden uitgevoerd.

- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de rugstreeppad.

De wijze waarop met het omgevingsaspect Flora en Fauna is omgegaan in het kader van De Loetenweg 9 (AVOKOENEN) is te lezen in de bijgevoegde, eerder genoemde omgevingsvergunning.

Het is bekend dat de Noorder Legmeerpolder een gebied is waar een populatie rugstreeppadden voorkomt. Om deze reden is in het kader van de ontwikkeling op het perceel De Loetenweg 10 (Verhagen) opdracht gegeven voor het opstellen van het Activiteitenplan Bedrijventerrein De Loeten (projectcode: AMEC1312, datum: 27-07-2013) (Bijlage 12, Bijlage Toelichting). Volgens het door het adviesbureau E.C.O. Logisch opgestelde activiteitenplan zijn rugstreeppadden gevangen en verplaatst naar het rugstreeppaddencompensatiegebied langs de Meerlandenweg.

5.6 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 m^2 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 2012 de circulaire opgevolgd zal worden door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In dit besluit staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er worden bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes vastgelegd.

<u>Het project</u>

Ingeklemd door het totale plangebied ligt de verlegde N201. Deze provinciale weg wordt ter plaatse gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. In opdracht van de provincie Noord-Holland heeft Grontmij de externe veiligheidsaspecten onderzocht (16 augustus 2005, documentnummer I&M - 99363858/RM) (Bijlage 13, Bijlage Toelichting). Uit dit onderzoek blijkt dat er zowel in 2020 als in 2030 geen knelpunten zijn ten aanzien van het plaatsgebonden risico en groepsrisico ten gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de N201.

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 aanlegvergunningenstelsel.

Het project

In het plangebied van het reeds vastgestelde bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid (2013) liggen twee hogedrukaardgasleidingen. Uit het Arcadis-rapport 'Risicoberekening hogedruk aardgasleidingen' (24 mei 2011, 075534003.A - Definitief) (Bijlage 14, Bijlage Toelichting) blijkt dat deze leidingen een plaatsgebonden risciocontour hebben die overal op de leiding zelf ligt, behalve bij de bedrijfshal van Van Beinum aan de Zijdelweg. Deze bedrijfshal is echter een beperkt kwetsbaar object en een dergelijk object mag binnen de plaatsgebonden risicocontour liggen. Bovendien zal de Gasunie de leiding hier dieper gaan aanleggen vanwege een kunstwerk voor de verlegde N201. Daardoor zal de bedrijfshal niet langer binnen de plaatsgebonden risicocontour liggen.

Ten noorden van het bestemmingsvlak voor De Loetenweg 10 (Verhagen) ligt de hogedrukaardgasleiding W-529-01 (12" en 40 bar). Deze leiding heeft een belemmerde strook van 4 meter en ligt op circa 60 meter van het bouwvlak van De Loeteweg 10.

Het plangebied De Loetenweg 10 valt binnen de inventarisatieafstand (IA) van de genoemde leiding. Uitgangspunt is dat voor ontwikkelingen binnen de inventarisatieafstand het Groepsrisico wordt beoordeeld. Arcadis heeft berekend wat de realisatie van “bestemmingsplan De Loeten” zou betekenen voor het groepsrisico. Het blijkt dat het risico toeneemt, maar dat de maximale overschrijdingsfactor 0,015 is, wat betekent dat het groepsrisico ver onder de zogenoemde oriëntatiewaarde ligt. Het groepsrisico hoeft verder niet onderzocht te worden. De kavel ligt ver buiten de belemmeringenstrook van 4 meter van de leiding.

5.7 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.

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.

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.

Planrelevante onderdelen uit vastgesteld beleid

Geformuleerde eisen ten aanzien van energie en duurzaam bouwen zijn:

- Het ontwerp van de gebouwen en bijgebouwen richt zich er op dat regen zo veel mogelijk lokaal wordt vastgehouden of geborgen; dit kan door infiltratie of toepassing van 'groene daken'.
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen en aansluiting op de gescheiden regenwaterafvoer.
- De gebouwen worden zodanig ingericht dat daarmee een optimale energiehuishouding binnen de gebouwen wordt bereikt. Denk hierbij aan overstekken, verblijfsruimten met natuurlijke ventilatie, het optimaal inpassen van lichtintreding, het benutten van passieve zonne-energie, en dergelijke.
- Gebouwen worden dusdanig ontworpen dat toepassing van kleinschalige duurzame energieopwekking mogelijk is. Wanneer bij oplevering van de gebouwen nog geen gebruik wordt gemaakt van duurzame energieopties moet het later wel mogelijk zijn deze eenvoudig toe te voegen. Het toepassen van (Zeer) Lage Temperatuur Verwarming is hiervan een voorbeeld. Ook zongericht verkavelen in combinatie met benodigde hellingshoeken voor zonneenergie is hiervan een voorbeeld.

Energieopslag

Door de recente aandacht voor warmte -koude opslag (WKO) ook wel energieopslag genoemd, is aandacht voor de ruimtelijke consequenties wenselijk. WKO maakt gebruik van de constante temperatuur van diep grondwater uit het 2e of 3e watervoerend pakket. Het water wordt op een plaats onttrokken en elders geïnfiltreerd op dezelfde diepte. Bovengronds wordt warmte aan het grondwater toegevoegd of onttrokken. Er ontstaan op deze wijze twee lokale zones in het grondwaterpakket, waarvan de een kouder en de ander warmer is dan het omringende grondwater. De omvang van de zones is afhankelijk van het debiet en de hoeveelheid warmte. Een potentieel probleem ontstaat wanneer de aanleg van systemen niet wordt geregisseerd. Zonder regie bestaat de kans dat de ondergrond niet efficiënt wordt benut, omdat de systemen niet op elkaar aansluiten of de aanleg van toekomstige systemen belemmeren. De provincie Noord-Holland is bevoegd gezag voor het grondwater onder de Waterwet. De provincie heeft momenteel het beleid om bij toenemende vraag naar deze systemen de krachten te bundelen en in samenwerking met de betrokkenen een masterplan energieopslag op te stellen. In de loop van 2014 worden door de gemeente Amstelveen beleidsregels opgesteld conform het Besluit bodemenergie (2013). Doel is de aanleg van bodemenergie te reguleren. Het ligt niet in de verwachting dat het plangebied onderdeel wordt van een door de gemeente aangewezen interferentiegebied bodemenergie.

Hoofdstuk 6 PLANOPZET

6.1 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.

6.2 De 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 6)

- Artikel 3: Bedrijf

Gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven voor zover deze behoren tot de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in de bedrijvenlijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, alsmede met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen. Met functieaanduidingen wordt aangegeven wat de maximale milieucategorie is voor een bepaald bestemmingsvlak. Met de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' wordt tevens aangegeven dat op een deel van het perceel De Loetenweg 10 een verkooppunt voor motorbrandstoffen (geen LPG) is toegestaan. De gronden zijn tevens

bestemd voor een ondergeschikte, ondersteunende en niet zelfstandige kantoorruimte en ondergeschikte detailhandel. De gronden zijn tevens bestemd voor bij de bestemming behorende: laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, een centraal logistiek systeem, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterpartijen, wegen, straten en paden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bedrijfsgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 15 meter en het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.

- Artikel 4: Groen

Gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, behoud en ontwikkeling van bestaande en potentiële ecologische waarden ter plaatse van de functie aanduiding 'ecologische waarde', waarbij de voorwaarden vanuit de ontheffing van de Flora- en Faunawet in acht worden genomen, water, waterlopen en waterpartijen. Met ondergeschikt aan de bestemming: verhardingen, parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

- Artikel 5: Verkeer

Gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor: wegen, straten en paden en voet- en rijwielpaden. Met de daarbij behorende: groenvoorzieningen, waaronder bermen en waterpartijen, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en weg- en waterbouwkundige constructies.

- Artikel 6 Water

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor: waterberging, waterhuishouding, waterlopen, het verkeer in en over het water, behoud en ontwikkeling van bestaande en potentiële ecologische waarden ter plaatse van de functie aanduiding 'ecologische waarde', waarbij de voorwaarden van de ontheffing Flora- en Faunawet in acht worden genomen. Met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7)

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

Algemene bouwregels (artikel 8)

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.

Algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 9)

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

Overgangsbepaling (artikel 14)

Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Slotregel (artikel 15)

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

Hoofdstuk 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

De gronden voor het perceel De Loetenweg 9 (AVOKOENEN) zijn niet in eigendom van de gemeente Amstelveen (ook niet ten tijde van de omgevingsvergunningverlening in 2012). Op basis van de Wro is het sinds 1 juli 2008 verplicht om bij een bestemmingsplan een explotatieplan op te stellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Bij de omgevingsvergunning is in 2012 gekeken of de ontwikkelende partij(en) over voldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen.

Er zijn enkel kosten opgetreden die verband houden met het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning. Deze werden destijds gedekt door de gesloten anterieure overeenkomst. Uit het onderzoek is ook gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve voor wat betreft het perceel De Loetenweg 9 (AVOKOENEN) economisch uitvoerbaar.

De gronden voor het perceel De Loetenweg 10 (Verhagen) zijn wel in eigendom van de gemeente en worden ontwikkeld met actief grondbeleid. De gemeentelijke grondexploitatiekosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte. Hierdoor is het plan economisch haalbaar.

7.1.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan dient vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. (Zie artikel 6.2.1. Bro)

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het integreren van een reeds verleende omgevingsvergunning (De Loetenweg 9) waarvoor kostenverhaal reeds middels een anterieure overeenkomst heeft plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan voorziet tevens in de bouw van bedrijfsgebouw (De Loetenweg 10) met de bestemming 'Bedrijf'. Het voorliggende bestemmingsplan bevat dus een bouwplan dat voldoet aan artikel 6.2.1. van de Bro en derhalve is het wettelijk verhaal van de grondexploitatiekosten van toepassing. Het bestuur dient gelijktijdig met het nemen van het ruimtelijk kader stellend besluit (dit bestemmingsplan) ook een besluit te nemen over de vorm van het wettelijk verhaal van de grondexploitatiekosten (Wro 6.12). In dit geval is het niet nodig hiervoor een exploitatieplan vast te stellen aangezien de kosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 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 4 juli 2014.

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
2. Waternet
3. Gasunie
4. Ondernemersvereniging Amstelveen
5. Brandweer Amstelland

De instanties welke staan vermeld onder de nummer 1 tot en met 5 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 augustus 2014 tot en met 24 september 2014 ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen in te dienen. Er is 1 zienswijzen ingediend betreffende het onderwerp Watercompensatie (paragraaf 5.2). De 'Nota van Beantwoording' met een samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop is als bijlage (Bijlage 15, Bijlagen Toelichting) bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

7.3 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. 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.

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1 Besluittekst omgevingsvergunning AvoKoenen

Bijlage 2 Verbeelding besluitgebied omgevingsvergunning AvoKoenen

Bijlage 3 Print geheel document

Bijlage 4 Verbeelding

Bijlage 5 Nulsituatieonderzoek (Blgg Oosterbeek: 13-04-2000_

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek (Inpijn-Blokpoel, 28-07-2006)

Bijlage 7 Nader- en actualiserend bodemonderzoek (Inpijn-Blokpoel: 10-10-2008)

Bijlage 8 Kaart Watercompensatie De Loeten

Bijlage 9 Luchtonderzoek (M+P.GWA.13.04A.1, 14-07-2014)

Bijlage 10 Onderzoek geluidsbelasting (M+P.GWA.13.04.1, 7-10-2013)

Bijlage 11 Onderzoek geluidwering gevelconstructie De Loetenweg 7

Bijlage 12 Flora en fauna (Activiteitenplan Bedrijventerrein De Loeten, AMEC1312, 28-07-2013)

Bijlage 13 Externe Veiligheid (Grontmij: externe veiligheid omlegging N201, 16-08-2005)

Bijlage 14 Externe Veiligheid (Arcadis Rapport 'Risicoberekening hogedruk aardgasleidingen rapportage', 24 mei 2011)

Bijlage 15 Nota van beantwoording zienswijzen

PLANREGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "1e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.11F- met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsvlak:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanpijling:

een blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.6 archeologisch onderzoek:

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

1.7 archeologische waarde:

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen danwel bedrijfsmatig verlenen van diensten (daaronder niet begrepen aan-huis-verbonden-beroepen, detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportdoeleinden);

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 belemmerde strook:

geprojecteerde zone ter weerszijde van de leiding ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Op deze gronden is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zondermeer toegestaan. De belemmerde strook dient in principe obstakelvrij te blijven;

1.13 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 bestaand gebruik of bouwwerk:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 bruto vloeroppervlakte b.v.o:

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

1.24 cultuurhistorische waarde:

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

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 dove gevel:

een gevel zonder te openen delen;

1.28 ecologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.29 erfafscheiding:

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

1.30 gebouw:

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

1.31 geluidgevoelige functies:

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

1.32 geluidgevoelige gebouwen:

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

1.33 geluidreducerende maatregelen:

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

1.34 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.35 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.36 goot

opvangbak voor hemelwater;

1.37 hogere grenswaarde:

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

1.38 hoofdgebouw:

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

1.39 hoogtescheidingslijn:

een aangegeven lijn welke de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde hoogte is toegestaan;

1.40 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.41 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, alsmede diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat daarop de Wet milieubeheer niet van toepassing is;

1.42 maaiveld:

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

1.43 nutsvoorzieningen:

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

1.44 ondergronds bouwen:

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

1.45 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.46 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.47 peil:

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

1.48 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.49 reclame-object:

bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als of als drager van reclame-uiting(en);

1.50 reclame-uiting:

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera;

1.51 risicovolle inrichting:

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

1.52 scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waardoor verschillende, in de regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

1.53 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.55 verkooppunt voor motorbrandstoffen:

een inrichting, waar door middel van één of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd eventueel in combinatie met ondergeschikte detailhandel en/of wasstraat;

1.56 voorgevel:

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

1.57 voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening. Dit is de denkbeeldige lijn langs de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;

1.58 voorkeursgrenswaarde:

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

1.59 waterberging:

de tijdelijke opslag van een overmaat aan (oppervlakte) water in (oppervlakte) watersystemen. Waterberging kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

1. natuurlijke overstroming (water dat buiten de beekbedding treedt zonder dat hier speciale voorzieningen zijn aangelegd);
2. gestuurde overstroming (retentie) (water dat buiten de beekbedding treedt en waarvoor voorzieningen zijn aangebracht zodat dit met vooraf bepaalde frequentie wordt toegepast in gebieden die hiervoor zijn ingericht);
3. noodoverloopgebieden (gebieden die met een zeer lage frequentie worden ingezet in geval van noodsituaties);

1.60 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen (sloten), kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

1.61 waterkering:

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

1.62 Wet:

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

1.63 woning:

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

1.64 woongebouw:

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

1.65 zone:

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

1.66 zoneringsregeling:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (binnenhoek);

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de hoogte van een windturbine:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voorzover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijgebouwen, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 verticale diepte:

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

2.11 horizontale diepte:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van bedrijven voor zover deze behoren tot de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in de bedrijvenlijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, alsmede met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.1": uitsluitend bedrijfsactiviteiten van bedrijven die behoren tot de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, alsmede met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.2": uitsluitend bedrijfsactiviteiten van bedrijven die behoren tot de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, alsmede met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder lpg), indien en voorzover de gronden hiertoe zijn voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen';
e. kantoorruimte verbonden aan de bedrijfsactiviteiten voor maximaal 30% van de brutobedrijfsvloeroppervlakte;

met daaraan ondergeschikt:

f. detailhandel;

met de daarbij behorende:

g. laad- en losvoorzieningen;
h. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
i. tuinen, erven en terreinen;
j. nutsvoorzieningen
k. groenvoorzieningen;
l. water en waterpartijen;
m. wegen, straten en paden;
n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
o.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 genoemde <u>gebouwen</u> gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwd oppervlak mag 100% van het aangegeven bouwvlak bedragen;
c. de gebouwen moeten met een plat dak worden afgedekt. Dit mag in verschillende hoogtes conform de aangeduide toegestane minimale en maximale bouwhoogte;
d. technische installaties op het dak mogen niet hoger zijn dan 5 meter en dienen minimaal 5 meter uit de dakrand te worden geplaatst;
e. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte', mag de bouwhoogte van een gebouw niet minder en niet meer bedragen dan is aangeduid.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;

3.2.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub d van de Wet ruimtelijke ordening, nadere eisen te stellen aan:

a. de situering en het aantal parkeerplaatsen in het kader van de verkeersveiligheid;
b. de situering van laad- en losdocks en/of erfafscheidingen, voor zover dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse, voor een verantwoorde stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing en ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. de situering en omvang van onderdelen van het waterhuishoudingssyteem;
d. (technische) voorzieningen in het kader van de externe veiligheid;
e. de situering en/of oriëntatie van gebouwen en (nood)uitgangen in het kader van de externe veiligheid;
f. de uitvoering van gebouwen in het kader van de externe veiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage xx) onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
e. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. water, waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

f. verhardingen;
g. parkeervoorzieningen;
h. fiets-, voet en ruiterpaden;
i. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van lichtmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de hoogte van palen en (licht-)masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

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

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op of in de in 10.1, lid e bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmerde strook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

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

Het in lid 1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

De aanlegvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de in lid 1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de ecologische waarde in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. voet- en rijwielpaden;

met de daarbij behorende:

c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en waterpartijen;
d. parkeervoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. weg- en waterbouwkundige constructies.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van gebouwde aanlegsteigers mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

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

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op of in de in 14.1 lid e bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmerde strook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

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

2. Het in lid 1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die

het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

3. De aanlegvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de in lid 1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de ecologische waarde in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Toegelaten overschrijdingen

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

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

8.2 Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen

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

8.2.1 Samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

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

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

8.2.2 Goede woonsituatie

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

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

8.2.3 Verkeersveiligheid

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

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

8.2.4 Sociale veiligheid

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

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

8.2.5 Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

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

a. belemmering bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden omliggende bedrijven;
b. de situering van gebouwen;
c. bereikbaarheid van de leidingen voor het plegen van onderhoud en het veilig en bedrijfszeker bedrijvenvan gastransport.

8.2.6 Milieusituatie

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

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

8.2.7 Adequate rampenbestrijding

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

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

8.2.8 Behoud van cultuur-historische (archeologische) waarden

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

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

Artikel 9 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2

9.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2 gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

9.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2 gelden de volgende regels

a. op de gronden die zijn aangeduid met de term 'Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2' mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan is aangegeven met hoogtelijnen met de daarbij behorende hellende vlakken, zoals aangegeven op bijlage 3. Hiervoor gelden de bepalingen gesteld in artikel 2.2.2 lid 1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol";
b. In afwijking van het eerste lid is een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien:
    1. het bouwwerk, geen gebouw zijnde opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning of een omgevingsvergunning of voor het bouwwerk een dergelijke vergunning is verleend en;
    2. de vergunning is verleend voor de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003);
c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP.

Artikel 10 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3

10.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaarverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' zoals aangegeven op bijlage 4, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

10.2 Specifieke gebruiksregels

Op deze gronden is een grondgebruik of een functie binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
b. viskwekerijen met extramurale bassins;
c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
d. natuurreservaten en vogelreservaten;
e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare;

tenzij en voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003).

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

2. Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:
   a. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
   b. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

13.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 met maximaal 10%.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.4 Overgangsrecht gebruik

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

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan '1e Herziening Legmeerpolder Zuid, De Loetenweg'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 17 december 2014.

De griffier, de voorzitter,

Bijlagen Regels

Bijlage 1	Print geheel document
Bijlage 2	Verbeelding
Bijlage 3	Luchtvaartverkeerzone Lib art. 2.2.2. Hoogtelijnen
Bijlage 4	Luchtvaartverkeerzone Lib 2.2.3 Vogelbeleid