

**1e herziening Legmeerpolder Legmeerdijk
246**

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5	
Hoofdstuk 1 INLEIDING	5	
1.1 Aanleiding en doelstelling	5	
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5	
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5	
Hoofdstuk 2 PLANOPZET	6	
2.1 Algemeen	6	
2.2 De bestemmingen	6	
Hoofdstuk 3 UITVOERBAARHEID	9	
3.1 Economische uitvoerbaarheid	9	
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9	
3.3 Handhaving	9	
Hoofdstuk 4 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	10	
4.1 Ruimtelijke Karakteristiek	10	
Hoofdstuk 5 BELEIDSKADER	14	
5.1 Inleiding	14	
5.2 Rijksbeleid	14	
5.3 Provinciaal en regionaal beleid	17	
5.4 Gemeentelijk beleid	19	
Hoofdstuk 6 OMGEVINGSKWALITEIT	23	
6.1 Bodem	23	
6.2 Water	24	
6.3 Archeologie	25	
6.4 Geluid	26	
6.5 Milieuzonering	27	
6.6 Luchtkwaliteit	27	
6.7 Externe veiligheid	29	
6.8 Flora en fauna	30	
Bijlagen	32	
Bijlage 1 Uitspraak Raad van State 26 februari 2014 201306332/1/R1		
PLANREGELS	34	
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS		35
Artikel 1 Begrippen	35	
Artikel 2 Wijze van meten	42	
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	43	
Artikel 3 Tuin	43	
Artikel 4 Wonen	46	
Artikel 5 Waarde - Archeologie	49	
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	52	
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	53	
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	53	
Artikel 8 Algemene bouwregels	54	
Artikel 9 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2	55	
Artikel 10 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3	56	
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	57	
Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	58	
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59	

Artikel 13	Overgangsrecht	59
Artikel 14	Slotregel	60
Bijlagen		62
Bijlage 1	Archeologiebeleid gemeente Amstelveen	
Bijlage 2	Luchtvaartverkeerzone Lib. art. 2.2.2 Hoogtelijnen	
Bijlage 3	Luchtvaartverkeerzone Lib. art 2.2.3 Vogelbeleid	
Bijlage 4	Verbeelding.	

Hoofdstuk 2 PLANOPZET

2.1 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.

2.2 De bestemmingen

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Op de bijbehorende gronden van de woningen met de bestemming 'Tuin' mogen behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis en erkers en entreeportalen geen bebouwing worden opgericht.

Artikel 4 Wonen

De woning en eventuele bijbehorende bijgebouwen zijn als zodanig bestemd.

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

Artikel 5 en 6 Dubbelbestemmingen

Als dubbelbestemmingen zijn opgenomen Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering. De primaire bestemmingen mogen de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (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.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 9 en 10)

Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerszones LIB) voor bedoeld zijn.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

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

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 12)

In dit artikel wordt geregeld dat de aanvullende stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening van de Gemeente Amstelveen niet van toepassing zijn. Hetgeen het bestemmingsplan regelt gaat vóór datgene wat op dit gebied door de Bouwverordening wordt geregeld., behoudens de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

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 14)

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

Hoofdstuk 3 UITVOERBAARHEID

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

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

Voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, maar betreft een conserverend bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen ontwikkeld als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 24 juli 2014 t/m 3 september 2014.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

3.3 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.

Hoofdstuk 4 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

4.1 Ruimtelijke Karakteristiek

4.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied betreft het gedeelte van de droogmakerij ten zuiden van Westwijk. Het gebied wordt globaal begrensd door de Legmeerdijk (west), de J.C. van Hattumweg (noord), de Bovenkerkerweg/ Zijdelweg (oost) en de bedrijventerreinen De Loeten en Amstelveen Zuid (zuid).

De Meerlandenweg verdeelt de Noorderlegmeerpolder grofweg in twee gebieden. Ten westen van de Meerlandenweg is sprake van overwegend agro-industrieel gebruik door kwekerijen met omvangrijke kassencomplexen; oostelijk is het gebied een relatief open en leeg agrarisch gebied.

In het zuiden van de Noorderlegmeerpolder en de Bovenkerkerpolder komt de omgelegde N201, ter vervanging van het huidige traject door Uithoorn. De zone rondom de N201 in de Noorderlegmeerpolder wordt de komende jaren ontwikkeld als bedrijventerreinen (De Loeten en Amstelveen Zuid).

4.1.2 Beschrijving deelgebied

Algemeen

Door verdergaande professionalisering, schaalvergroting en automatisering in de tuinbouw is in de loop der jaren een toenemend aantal woningen overbodig geworden als bedrijfswoning. Een veel voorkomende situatie is dat een tuinder het bedrijf van de aangrenzende tuinder opkoopt en op deze wijze een stuk schaalvergroting realiseert.

Het plangebied is gelegen aan de Legmeerdijk op circa 275 meter van de Meerlandenweg. Het betreft een woonhuis welke in 1997 door de huidige eigenaar is aangekocht als (burger-)woning. Achter de woning zijn tuinbouwkassen gelegen welke toebehoren bij het tuinbouwbedrijf op de Legmeerdijk nr. 250.

Stedenbouwkundige structuur

Binnen de polderdijken aan de west- en oostzijde is sprake van een strikt rechthoekig systeem van sloten, wegen en kavels (overwegend 200 x 600 m'). De waterstructuur van de Noorderlegmeerpolder bestaat uit smalle afwateringssloten (in oost-west richting) en enkele bredere tochten en bermsloten (in noord-zuid richting). Het open landschap en de beplanting rondom de erven van de agrarische bedrijven vormen de groenstructuur van het gebied.

De kavels tussen de Legmeerdijk, Noorddammerweg en Meerlandenweg zijn overwegend in gebruik van kwekerijen met bedrijfsbebouwing, kassencomplexen en open akkers, alsmede individuele dienstwoningen aan de ontsluitingsweg.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in het agro-industriële gedeelte kenmerkt zich door woonhuizen in zeer diverse bouwvormen, overwegend utilitaire bedrijfsgebouwen (verwerkingsruimten en opslag) en kassen.

De bijbehorende woningen zijn over het algemeen sober vormgegeven binnen de traditionele vormtaal; bij de nieuwere woningen is de trend herkenbaar om een rijkere vormgeving na te streven, soms uitmondend in een tamelijk bombastische verschijningsvorm. Qua massa-ontwikkeling is vrijwel overal sprake van 1 à 2 bouwlagen en een manifeste kap; een enkel woonhuis is plat afgedekt. De materialisering is overwegend in baksteen voor de gevels en pannen voor de daken. Woningen van recenter datum zijn rijker vormgegeven.

Met name aan de Noorddammerweg vallen - in negatieve zin - de aan de weg gelegen waterbassins op, alsmede de grote verharde voorterreinen en met zwart plastic beklede slootkanten.

Waardering

Het agro-industriële gebied is in feite 'verstedelijkt' gebied, waarbij geen sprake is van bijzondere waarden. Als karakteristiek kan slechts de samenhang tussen de Legmeerdijk en de aanliggende bebouwing aan de voet vermeld worden. Daarbij dient het voormalige spoorwegtracé herkenbaar te blijven.

Bij het open agrarische gebied is nog sprake van een landelijke karakteristiek, hoewel daarbij vastgesteld moet worden, dat plaatselijk typische stadsrandverschijnselen voorkomen (niet agrarische bedrijvigheid waaronder autobedrijven).

4.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

Archeologiebeleid Amstelveen

Voor de gemeente Amstelveen is op 26 november 2008 de archeologische beleidsadvieskaart (vindplaatsen- en verwachtingenkaart) en de Erfgoedverordening van Amstelveen vastgesteld (de erfgoedverordening is op 15 september 2010 opnieuw gewijzigd vastgesteld). De archeologische vindplaatsen- en verwachtingenkaart is voornamelijk gebaseerd op een analyse van landschappelijke kenmerken van bekende nederzettingenlocaties in het grondgebied van de Gemeente Amstelveen. Op basis van deze analyse en door toepassing van archeologische expertise aangaande de landschappelijke ligging van (pre-)historische nederzettingen in het algemeen, is het mogelijk gebieden te begrenzen waarvan archeologische informatie ontbreekt, maar wel vindplaatsen worden verwacht. Bij het opstellen van de voorspelling wordt met name gekeken naar geo(morfo)logische, bodemkundige en hydrologische karakteristieken van verschillende gebiedsdelen in combinatie met de al bekende archeologische vindplaatsen. Gebieden worden op de kaart aangemerkt als zones die inzicht verschaffen in de verwachte kwantiteit (en kwaliteit) aan archeologische vindplaatsen. Er wordt onderscheid gemaakt in zones met een hoge, een middelhoge, een lage en in sommige gevallen een zeer lage verwachting.

De komgebieden tussen de kreekruggen hebben een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Neolithicum. Dit wil niet zeggen dat er geen vindplaatsen aanwezig zijn, maar wel dat de verwachte dichtheid laag is. De Legmeerpolder heeft ook een lage verwachting gekregen. Hier zijn, mede door het vergraven bodemprofiel geen kreekssystemen meer zichtbaar.

Noorder Legmeerpolder

In de Middeleeuwen bestond de Legmeerpolder uit een moerasgebied. Het veenmoeras was in de voorgaande eeuwen ontstaan als gevolg van een daling van de toenmalige zeespiegel. Rond de dertiende eeuw nam de bevolking in Holland toe, mede door verbeterde landbouwtechnieken. Er ontstond een grotere vraag naar landbouwgrond. Door het omdijken van veengebieden kon de waterstand worden beheerst, kwam de veengroei tot stilstand en kon veeteelt worden bedreven. De Bovenkerkerpolder is hiervan een voorbeeld.

De groei van steden deed ook de behoefte aan brandstof toenemen. Door de ontgraving van de veenmoerassen kon in die behoefte worden voorzien. Het veen werd met behulp van boten gebaggerd tot aan de onderliggende kleibodem en op legakkers (smalle percelen) te drogen gelegd. Door het baggeren ontstond een steeds groter aaneengesloten plassengebied. De toenmalige situatie is o.a. vergelijkbaar met de zuidwest zijde van de Poel.

Vanaf de 17^e eeuw zijn droogmakerijen aangelegd; met molens drooggemalen meren en plassen. Aanleiding was de behoefte aan landbouwgrond en de toegenomen bedreiging door overstromingen. De droogmakerijen liggen gemiddeld dieper dan de oude veenpolders, omdat in de oude polders het veen niet is ontgraven.

Bij Koninklijk Besluit van 21 april 1873 verkreeg ir J.M.W. Wiegel concessie tot indijking en droogmaking van het noordelijke deel van de Legmeerplassen. Als eerste werd het in 1836 verspoelde pad tussen de Kwakel en Kudelstaart hersteld, waarmee de Legmeerplassen in een noordelijk en een zuidelijk deel werden gesplitst. Dit pad was in 1866 doorgebroken en daarna zover weggeslagen dat het nog slechts aan kleine eilandjes te herkennen was. Bij de droogmaking werd het weer hersteld om dienst te doen als zuidelijke waterkering van deze droogmakerij. Later werd het verbreed en op het eind van de 19^{de} eeuw door de genie overgenomen. Hoewel door deze dam in twee gedeelten gescheiden, vormden de Legmeerplassen met de Buitendijkse Buitenveldertse-, de Thamerbuiten-, de Uithoornse- en de Kalslagerpolders oorspronkelijk één waterschap. De Zuider Legmeerpolder ligt geheel in Aalsmeer en Uithoorn.

In 1876 werd het stoomgemaal bij de Roode Paal (aan de Amstel) gesticht, waarmee de Noorder Legmeerplas tussen 1876 en 1879 is drooggemaakt. Hiervoor is voornamelijk gebruik gemaakt van bestaande dijken en taluds, die deels zijn versterkt: de Legmeerdijk, de Noorddammerweg, de ringdijk van de Thamerbinnenpolder en de Vuurlinie (beide laatstgenoemde liggen in de gemeente Uithoorn).

Na de drooglegging werd het land voor gebruik geschikt gemaakt. Hiervoor werd een landbouwkundige en dus logische, rationele verkaveling ontworpen. Het slotenpatroon is gebaseerd op de efficiënte afvoer van het water. De polder (feitelijk de droogmakerij) werd voorzien van een centrale wegenas.

Een ander verschil met de oude polders betreft het bodemgebruik. Doordat de bodem van de droogmakerijen uit klei bestaat was de bodem geschikt voor akkerbouw. Hiervoor werd de grondwaterstand extra verlaagd. De Legmeerpolder kent dan ook vrijwel geen veeteelt. In de eerste helft van de vorige eeuw is de bodem vervolgens geschikt gemaakt voor tuinbouw.

In de Legmeerpolder is vanaf 1960 een aantal grote ruimtelijke ingrepen gedaan, zoals de aanleg van bedrijventerreinen en later de woonwijk Westwijk. De karakteristiek van deze polder is aangetast door het verdwijnen van een groot aantal poldersloten. Hierdoor is een beeld ontstaan met percelen van wisselende breedte, maar met een overhand van brede percelen. Hierdoor is het historisch landschap aangetast.

De oprukkende bebouwing van Amstelveen Westwijk en de kassen verstikken het ruimtelijk karakter. Waar de kassen nog in de percelen liggen, trekt de nieuwbouw zich mondjesmaat nauwelijks wat aan van het polderlandschap.

Het karakter van het vroegere akkerbouwgebied in de Noorder Legmeerpolder is in de laatste tientallen jaren ook sterk gewijzigd doordat de kassencomplexen een meer industriële uitstraling hebben gekregen. Alleen het gedeelte van de Noorder Legmeerpolder ten oosten van de voormalige spoorbaan is een akkerbouwgebied met een open karakter gebleven. De nog zichtbare tegenstelling tussen enerzijds het open karakter van het gebied ten oosten van de spoorbaan Uithoorn-Amstelveen en anderzijds het gesloten karakter van het kassengebied is in belangrijke mate te danken aan het werk van de zogenaamde Kassencommissie. In de jaren vijftig dreigde in en rond Aalsmeer een ongecoördineerde ontwikkeling van kassencomplexen met alle gevolgen van dien voor het landschap. In mei 1959 werd het Structuurplan Tuinbouwgebied uitgebracht. Hierin werden gebieden aangewezen waar onbeperkt kassenbouw mogelijk was en gebieden waar kassenbouw zou moeten worden geweerd in verband met toekomstige woningbouw, of wegeaanleg of uit zuiver landschappelijke overwegingen.

Het karakter van het landelijke gebied van de Noorder Legmeerpolder wordt ook bedreigd door een groot aantal kleinschalige bedrijfjes langs de Bovenkerkerweg en Zijdelweg. Veel van de historisch waardevolle elementen zijn hier verdwenen of aangetast. Een belangrijk nog aanwezig element is de spoorlijn, die voor de ontwikkeling van het achterland een belangrijke betekenis heeft gehad.

Archeologische vindplaatsen- en verwachtingenkaart gemeente Amstelveen

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

Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

De informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft een overzicht van waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren. Het plangebied wordt op de kaart aangeduid als Veenpolderlandschap. Er bevinden zich in het gebied geen waardevolle cultuurhistorische objecten en structuren.

Hoofdstuk 5 BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod.

5.2 Rijksbeleid

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

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

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

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

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

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

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

Rol provincies en gemeenten bij ruimte en mobiliteit

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

Bereikbaarheid verbeteren

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

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

Juridische doorwerking

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

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

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

In de SVIR wordt detailinformatie gegeven over 'Structuurvisie-gebied 20 kE contour'. Het plangebied valt binnen de geluidscontour van Schiphol. In de 'Structuurvisie-gebied Stedelijke Regio's met Topsectoren' wordt de greenport Aalsmeer als topsector aangemerkt. Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de greenport Aalsmeer.

5.2.2 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 wijzigingen 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.

Het plangebied valt binnen de beperkende contouren en kent hoogtebeperkingen die gelden voor maximale bouwhoogtes waarbij de referentiehoogte van de luchthaven is verrekend. Deze hoogtebeperkingen zijn in de bijlage 'luchtvaartverkeerszone' van het bestemmingsplan verwerkt.

5.3 Provinciaal en regionaal beleid

5.3.1 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. Het overgrote deel van het gebied is in de structuurvisie opgenomen als glastuinbouw concentratiegebied. De Noorder Legmeerpolder valt binnen de cultuurlandschappen in de categorie droogmakerij.

5.3.2 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 Legmeerpolder ligt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning is binnen de BBG mogelijk.

5.3.3 Regionale economische samenwerking

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:

1. de herstructurering van enkele verouderde glasgebieden, waaronder de Noorder Legmeerpolder;
2. de verbetering van de bereikbaarheid binnen de greenport,
3. verbinding met de mainports en met het achterland;
4. de ontwikkeling van nieuwe agorgerelateerde 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.

5.3.4 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 allerlei 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 bredere 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, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

Er zijn geen bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarden aan dit gebied toegekend.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 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 is gegroeid door zijn gunstige ligging en door ondernemend op het juiste moment kansen te grijpen. Inmiddels staat de concurrentiepositie van de metropoolregio Amsterdam onder druk. De tijd dat Amstelveen kon meeliften op de groei van de regio is voorgoed voorbij. Dat vraagt om een andere instelling. Vraag is nu wat Amstelveen kan betekenen voor de regio.

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 oude spoordijk opgenomen als 'hoogwaardige openbare vervoersas (bus)'.

Werken

De glastuinbouw is een innovatieve sector waar ontwikkelingen als schaalvergroting en verduurzaming zijn ingezet en de komende jaren verder zullen worden versterkt. De Noorder Legmeerpolder is binnen de Greenport Aalsmeer aangewezen als één van de vier prioritaire herstructureringslocaties. Om de duurzame herstructurering te stimuleren, onderzoekt de gemeente samen met de provincie, de regio en de tuinders de mogelijkheden voor de realisatie van een warmtenet eventueel in combinatie met geothermie en biomassacentrale.

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

Energie

Een mogelijkheid in opkomst, hoewel op beperkte schaal, is de lokale toepassing van windenergie. Door innovatie komen er nieuwere, ook kleinschalige, typen windturbines op de markt, met minder geluidsoverlast en visuele hinder. De mogelijkheden voor toepassing van grootschalige windenergie in het buitengebied van Amstelveen zijn niet aanwezig gelet op de hoogterestructies vanwege de luchtvaart.

Thema's uit de structuurvisie

Versterken bestaande kwaliteiten

Amstelveen wil dat allereerst doen door haar bestaande kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit zijn een uitstekend woonklimaat, een ondernemend werkklimaat en een meer dan gemiddelde bereikbaarheid. Dit laatste is het grootste punt van zorg, zowel de bereikbaarheid van de stad als binnen de stad zelf. Dit vergt grote investeringen in hoofdwegen en openbaar vervoerssystemen. Voor de stedelijke ontwikkeling van Amstelveen op langere termijn is dit thema van doorslaggevend belang.

5.4.2 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.

5.4.3 Nota hobbymatig houden van paarden en het oprichten van paardenbakken, januari 2007

Met name in het buitengebied komt het houden van paarden zowel bedrijfsmatig als hobbymatig veel voor. Ten behoeve van het houden van paarden wordt vaak gebruik gemaakt van een buitenbak (een niet overdekte paardenbak). In deze nota wordt nader ingegaan op de diverse vormen van houden van paarden en is een toetsingskader geformuleerd voor het oprichten van paardenbakken.

5.4.4 Nota ondergronds bouwen, maart 2005

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

5.4.5 Erfgoedverordening 2010 gemeente Amstelveen

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

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

In de modelverordening zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten, ondanks dat hiervan in de gemeentelijke praktijk wel gebruik wordt gemaakt. In de Erfgoedverordening gemeente Amstelveen is er voor gekozen om wel bepalingen op te nemen over gemeentelijke stads- en dorpsgezichten.

Hoofdstuk 6 OMGEVINGSKWALITEIT

6.1 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

In het onderhavige geval is sprake van een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er vinden geen bouwwerkzaamheden en wijzigingen in het gebruik plaats. Bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

6.2 Water

Het kader voor water wordt gevormd door de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Watersysteem

De volgende informatie is verkregen uit het watergebiedsplan Wester Amstel, opgesteld door DWR (Waternet) in 2005.

De locatie bevindt zich in de Noorder Legmeerpolder, een droogmakerij. De Bovenkerkerweg en de Legmeerdijk zijn beide waterkeringen. Het maaiveld bevindt zich gemiddeld op 4.5 m –NAP. Er is in theorie sprake van maaiveldddaling door de ontwatering van de polders (klink en oxidatie organische stof). De maaiveldddaling is echter gering en niet bepaald.

De Noorder Legmeerpolder omvat een eigen watersysteem dat wordt gevoed door hemelwater, kwelwater en door inlaatwater vanuit de Amstelveense Poel. Dit opkwellende grondwater is ter plaatse van het plangebied afkomstig uit het Amsterdamse Bos en uit de Westeinder Plassen. Het plangebied is onderdeel van 1 peilgebied en is ingesteld op een zomer respectievelijk winterpeil. De afwatering van het plangebied vindt in zuidelijke richting plaats op de watergang langs de randweg, die via het gemaal aan de Hollandse dijk afwatert op de Amstel.

Waterkwaliteit

De oppervlaktewaterkwaliteit in het plangebied is over het algemeen onvoldoende. Dit wordt met name veroorzaakt door de inlaat van voedselrijk water vanuit de Poel en de lozing van voedselrijk drainagewater door de tuinbouw.

De inlaat van voedselrijk water zal zo veel mogelijk worden beperkt als gevolg van KRW maatregelen aan de Amstelveense Poel. Deze maatregelen zijn echter niet voor 2015 operationeel.

De emissies door de tuinbouw blijven met de huidige bedrijfsvoering in stand.

Waterkwantiteit

Op basis van modelberekeningen blijkt dat er in de toekomst onvoldoende oppervlaktewaterberging in de Noorder Legmeerpolder aanwezig is. Hierbij zijn de kassen als bebouwd gebied beschouwd en zijn waterbassins niet meegerekend. Het is duidelijk dat bij functie wijziging extra waterberging noodzakelijk is.

Ook zonder dat functie wijziging plaatsvindt kan het noodzakelijk zijn dat het realiseren van waterberging noodzakelijk is.

Eisen bij herinrichting en bestemmingswijziging

- minimaliseren van grondwaterpeil
- optimaliseren van waterkwaliteit en –kwantiteit door het vergroten van de berging en het waarborgen van een goede doorstroming

Ter plaatse is reeds een woonfunctie aanwezig. Er hebben geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. De gronden zijn uitsluitend gebruikt voor wonen. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats.

6.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

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

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

Archeologiebeleid gemeente Amstelveen

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

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

Voor de onderhavige locatie geldt geen verplichting tot archeologisch onderzoek.

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

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

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

Industrie algemeen

Voor de kleinere bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De Handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidshinder bij geluidsgevoelige bestemmingen, streefwaarden.

Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

Wegverkeer

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

geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Luchtverkeer

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

Relevantie beschrijving plangebied

In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.

6.5 Milieuzonering

In de milieuwetgeving worden afstanden gehanteerd in de afzonderlijke milieucompartimenten lucht, water, geluid etc. Milieuzonering dient er toe om ruimtelijke conflicten tussen bestemmingen (bedrijf-woning) te voorkomen. Een milieuzone is gebaseerd op verschillende aspecten, zoals geluid, geur, trilling, lichtemissie, verkeersaantrekkende werking en gebruik van bestrijdingsmiddelen. Voor het bepalen van de omvang van de zone in het kader van de ruimtelijke ordening zijn er twee verschillende toetsingskaders. Dit is de zonering in de milieuwetgeving en in de ruimtelijke ordening. De zonering in de milieuwetgeving gaat voor de zonering in de ruimtelijke ordening.

Voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning dient bekeken te worden welke afstandseisen op dat moment gelden. Onderzocht moet worden wat voor bedrijf nabij/achter de woning is gelegen en of getoetst moet worden aan de zonering in de milieuwetgeving of de zonering in de ruimtelijke ordening. Hieruit moet blijken welke afstandseis geldt voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning ten opzichte van het nabij gelegen bedrijf.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met vergunningsvrij bouwen. Het is mogelijk om een woning vergunningsvrij 2,5 meter uit te breiden. Deze uitbreiding moet tevens meegenomen worden bij de te stellen afstandseis. Het vergunningsvrij bouwen moet niet leiden tot een vergunningsverplichting voor de naburige tuinder.

Ten aanzien van de woning Legmeerdijk 246 betekent dit het volgende. De gronden achter de woning worden gebruikt ten behoeve van glastuinbouw. De kassen van het bedrijf achter de woning zijn op een kortste afstand van 26 meter van de woning gesitueerd. Op basis van deze afstand levert dit geen problemen op voor het veranderen van de bestemming.

6.6 Luchtkwaliteit

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

Grenswaarden

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

de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO₂) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m³;

voor fijn stof (PM₁₀) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie;

de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);

voor PM_{2,5}, deeltjes nog kleiner dan PM₁₀, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

Actieplan Luchtkwaliteit Amstelveen

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

Er is geen sprake van een toename van fijnstof of stikstofdioxide, aangezien sprake is van een bestaande woning waarin alleen het soort bewoning wijzigt.

6.7 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

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

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Het betreft een bestaande woing die alleen een andere vorm van bewoning krijgt (burgerwoning in plaats van bedrijfswoning). Er is dan ook geen sprake van toename van het plaatsgebonden risico en/of het groepsrisico.

6.8 Flora en fauna

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

De wet kent een verbod op het aantasten of verstoren van zowel extra beschermde als overige soorten, alsmede het aantasten of verstoren van de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen, behoudens verlening van ontheffing door de minister van EL&I. Beschermde soorten zijn onder meer alle amfibieën, reptielen, vleermuizen en vrijwel alle vogels.

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

Door de beoogde functiewijziging worden eventueel aanwezige beschermde soorten niet verstoord.

Bijlagen

PLANREGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "1e herziening Legmeerpolder Legmeerdijk 246" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

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

1.4 aan- en uitbouw:

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsvlak:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 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 bestaand gebruik of bouwwerk:

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

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

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

1.13 boeiboord:

de opstaande kant van een dakgoot, of opstaande kant bij platte daken;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

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

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 carport:

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

1.22 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;

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.24 dakkapel:

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

1.25 dakopbouw:

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

1.26 dakterras:

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

1.27 druiplijn:

De lijn die van onderen het dak begrenst;

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 eengezinshuis/eengezinswoning:

een woning bestemd voor één huishouden;

1.30 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 erf:

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

1.32 erfafscheiding:

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

1.33 erker:

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde is begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

1.34 gebouw:

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

1.35 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;

1.36 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;

1.37 geluidreducerende maatregelen:

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

1.38 goot:

opvangbak voor hemelwater:

1.39 hoofdgebouw:

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

1.40 hoofdverblijf:

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

1.41 huishouden:

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

1.42 maaiveld:

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

1.43 natuur- en landschapsontwikkeling:

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

1.44 natuurwaarde:

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

1.45 nutsvoorzieningen:

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

1.46 ondergronds bouwen:

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

1.47 onderkomens:

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

1.48 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.49 paarden, hobbymatig:

het houden van paarden waarbij een winsttoogmerk ontbreekt en het houden van een beperkt aantal paarden (maximaal 5) strekt ter persoonlijk gebruik van de paarden door de bewoners van het betrokken perceel;

1.50 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van bouwkundige voorzieningen, zoals een omheining en lichtmasten;

1.51 peil:

- a. voor een op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk gekeerde hoofdtoegang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil;

1.52 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.53 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;

1.54 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, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.55 souterrain:

bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het peil is gelegen;

1.56 talud:

het schuine vlak langs een weg, watergang of van een dijk;

1.57 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.58 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;

1.59 voorgevelrooilijn:

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

1.60 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;

1.61 vrij beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.62 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);

1.63 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;

1.64 waterkering:

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

1.65 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.66 Wet:

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

1.67 woning:

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

1.68 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;

1.69 zone:

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

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 de nok 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 scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 vloeroppervlakte woning:

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

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 verticale diepte:

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

2.11 horizontale diepte:

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. entreeportalen;
- c. erkers;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- e. verhardingen;
- f. parkeren, indien er een inritconstructies/vergunning aanwezig is;
- g. containerbergingen;
- h. inritconstructie voor parkeergarage.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in 3.2.3, 3.2.4 en 3.2.5.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 meter voor palen;
 2. 3 meter voor het overige;
- b. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen daarvoor gelden de volgende voorwaarden:
 1. het voorerfgebied moet minimaal 2,50 meter diep zijn ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning;
 2. de afscheiding in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk, dat minimaal 90% open van structuur is, bedoeld om klimop tegenaan te laten groeien;
 3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- c. een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelsafschieding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein;
- d. een vijver is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte mag ten hoogste 50 m² bedragen;
 2. een vijver mag niet meer dan 0,3 meter boven het aansluitend terrein uitsteken;
 3. een vijver is alleen bedoeld voor het houden van aan water gebonden flora- en fauna, dus niet als zwembad.

3.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker mag alleen worden gebouwd aan een hoofdgebouw;
- b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;

- c. de breedte van een erker mag maximaal 4/10 deel bedragen van de oorspronkelijke gevel waar tegenaan wordt gebouwd;
- d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen:
 - 1. aan de voorgevel gelijk aan de diepte van de erker met een minimum van 1 meter;
 - 2. aan de zijgevel met een breedte van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeer en groen;
 - 3. ten opzichte van de perceelsgrens minimaal 2 meter;
- f. het dak van een erker grenzend aan, of uitziend op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht;
- g. een erker wordt niet geplaatst indien er ter hoogte van de entree door plaatsing van een bouwwerk als bedoeld in lid 3.2.4 een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden.

3.2.4 Entreeportalen

Voor het bouwen van entreeportalen gelden de volgende regels:

- a. een entreeportaal mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van hoofdgebouwen;
- b. de maximum oppervlakte van een entreeportaal bedraagt 5 m²;
- c. de hoogte van een entreeportaal mag ten hoogste gelijk zijn aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. er dient een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht te worden genomen ten opzichte van de gronden bestemd voor verkeersbestemmingen en groen;
- e. een entreeportaal wordt niet geplaatst indien er ter hoogte van de entree door plaatsing van een bouwwerk als bedoeld in lid 3.2.3 een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden.

3.2.5 Fietsenberging/containerberging

Voor het bouwen van fietsenbergingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied;
- b. de oppervlakte van het bouwwerk mag niet meer dan 4 m² bedragen;
- c. de hoogte van de berging in een voorerfgebied met een kleinere of exacte diepte dan 2,50 meter ten opzichte van de voorgevelrooilijn, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- d. de hoogte van de berging in een voorerfgebied met een grotere diepte van 2,50 meter ten opzichte van de voorgevelrooilijn, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- e. de langste zijde van het bouwwerk is haaks op de voorgevel van de woning gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken m.b.t. erkers

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

- a. het bepaalde in artikel 3.2.3 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat de niet te bebouwen strook van minimaal gelijke breedte is als de diepte van de erker;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.3 sub c tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;
- c. het bepaalde in artikel 3.2.3 sub e onder 2 tot een diepte tot aan de perceelsgrens wanneer dit een grens met het openbaar gebied is.

3.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

3.3.3 Afwijken t.b.v. ondergrondse bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden ten behoeve van het oprichten van ondergrondse bouwwerken, indien binnen de bestemming Wonen de gronden gelegen buiten het bouwvlak ontbreken mits er toestemming is van de waterbeheerder met dien verstande dat:

- a. de diepte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3.00 meter;
- b. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan 40% van de voor Tuin bestemde gronden met een maximum van 45 m²;

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 deze gronden voor opslag voor goederen;
- b. het gebruik van deze gronden ten behoeve van het parkeren, indien er geen inritconstructies/vergunning aanwezig is.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 3.4.1 voor het gebruik van de gronden ten behoeve van het parkeren, met de daarbij behorende in- en uitritten, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid,
- d. verdwijnen van parkeerplaats(en) op de openbare weg;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- g. straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen/ woongebouwen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dakopbouw' is een dakopbouw toegestaan;
- f. de dakhelling van een dakopbouw mag niet meer bedragen dan 80° deze contour geldt voor ten minste één dakvlak;

4.2.2 Aan- en uitbouwen

Aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van het vergroten van de woning mogen worden opgericht, hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de diepte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter van de buiten het bouwvlak gelegen gronden behorende bij de bestemming Wonen (gemeten vanaf de grens van het bouwvlak);
- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondbouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. de dakhelling van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen.

4.2.3 Bijgebouwen

Bijgebouwen buiten het bouwvlak mogen worden opgericht, hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan 40% van de gronden. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m².
- b. bij gronden met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m² bedragen;

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

4.2.4 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- c. voor zover gelegen binnen het bouwvlak geldt dat er 100% bebouwd mag worden;
- d. 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 gronden met een maximum van 45 m²;
 - 2. voor gronden met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwerken maximaal 75 m² bedragen;
- e. 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.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
 - 2. 3 meter voor het overige.
- b. voor erf- en perceelsafscheidingsen geldt een maximale bouwhoogte van 2,00 m;
- c. een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van de gronden;
 - 2. de oppervlakte van een zwembad, whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m²;
 - 3. een zwembad mag niet meer dan 0,5 meter boven het aansluitende terrein uitsteken;
 - 4. een zwembad, whirlpool of jacuzzi mag niet worden voorzien van een overkapping.

Voor het bouwen van paardenbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden gelden de volgende regels:

- d. de maximale oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1200 m²;
- e. de afstand van enig punt van de omheining van de paardenbak tot de nabijgelegen woningen van derden moet minimaal 50 meter bedragen;
- f. de omheining van een paardenbak mag niet hoger zijn dan 1.50 meter;
- g. de paardenbak mag voorzien zijn van maximaal 4 lichtmasten met een hoogte van maximaal 6 meter, mits de afstand van de lichtmasten tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 75 meter bedraagt;

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Afwijken t.b.v. lessenaarsdak*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d ten behoeve van een 'lessenaarsdak'.

B&W toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de privacy en bezonning van de omwonenden.

4.3.2 Afwijken t.b.v. dakkapers

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c ten behoeve van een dakkaper met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een dakkaper mag alleen worden geplaatst op een woning met een flauwe dakhelling, waarop een dakkapel niet kan worden geplaatst in overeenstemming met de welstandscriteria;
- b. de verhoging van de nok mag maximaal 2 meter bedragen ten opzichte van de bestaande nok;
- c. bij de beoordeling van een dakkaper wordt gekeken naar reeds aanwezige precedents;
- d. de dakkaperhoogte (inclusief boeilijst) mag maximaal 1,75 meter bedragen;
- e. de nokverhoging moet minimaal 3 panlengten bedragen;
- f. de afstand tot de goot moet tenminste 3 panlengten bedragen;
- g. tussen de onderkant van de dakkaper en het dakvlak mag geen dichte borstwering aanwezig zijn;
- h. een dakkaper is alleen toegestaan over de volledige breedte van een tussenwoning;
- i. voor hoekwoningen dient 1 meter onbebouwd te blijven ter plaatse van de zijgevel.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Zie voor de archeologische gebieden in Amstelveen bijlage 1..

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1.50 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.

5.3.2 Afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologische materiaal

Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan er met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid 5.2 indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. indien sprake is van zones waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- c. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- d. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

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

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.2 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een provinciale archeoloog, of een hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige om advies gevraagd.

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

5.4.1 Verboden werkzaamheden

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

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

5.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 5.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

5.4.3 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

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

Voorzover de in lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. indien sprake is van zones waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- c. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- d. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4.5 Advies

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijzigingsbevoegdheid m.b.t. verwijderen en toevoegen van archeologisch gebied

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

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

5.6 Nadere eisen

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

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

6.2.2 Verhouding tot samenvallende bestemmingen

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

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken voor bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 6.2.1 voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen.

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering. Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 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, stoep treden, reclameuitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) 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 verkeer en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
- b. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

8.2 Algemene regels m.b.t. ondergrondse parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 10 %;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen mag geen nadelige effecten hebben op de archeologische waarden en de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

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 2. 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.

9.2.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 10 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3

10.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' zoals aangegeven op bijlage 3, 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).

10.2.1 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

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:
 - I. de ondergrondse bouwwerken binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
 - II. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder;
 - g. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
 - h. de bestemmingsregels ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - I. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
 - II. deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
 - III. groene daken mogen niet als dakterras of daktuin worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.
2. Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:
 - a. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 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 de 1e herziening bestemmingsplan Legmeerpolder Legmeerdijk 246.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 12 november 2014

De griffier,

de voorzitter,

Bijlagen

