Afsluitschema Gasunie S-6349 - ter plaatse van Meerlandenweg 55

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit **5**

TOELICHTING **7**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Aard en doel 7
1.3 Vigerende regelingen 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Het plangebied **9**
2.1 Ligging en begrenzing 9
2.2 Beschrijving van het plangebied 9
2.3 Visie voor het plangebied 11
2.4 De ontwikkeling 12

Hoofdstuk 3 Planopzet **13**
3.1 Algemeen 13
3.2 De bestemmingen 13

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid **17**
4.1 Economische uitvoerbaarheid 17
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 17
4.3 Handhaving 18

Hoofdstuk 5 Beleidskaders en regelgeving **19**

Hoofdstuk 6 OMGEVINGSASPECTEN **21**
6.1 Bodem 21
6.2 Flora en fauna 22
6.3 Externe veiligheid 24

Bijlagen Toelichting **25**

Regels **27**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **29**
Artikel 1 Begrippen 29
Artikel 2 Wijze van meten 31

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **33**
Artikel 3 Agrarisch-1 33
Artikel 4 Agrarisch-Glastuinbouw 37
Artikel 5 Verkeer - Openbaar Vervoer 41
Artikel 6 Water 43
Artikel 7 Leiding - Gas 45

Hoofdstuk 3 Algemene regels **47**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 47
Artikel 9 Algemene bouwregels 49
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 51
Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening 53
Artikel 12 Overige regels 55

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **57**
Artikel 13 Overgangsrecht 57
Artikel 14 Slotregel 59

Bijlagen Regels **60**

Vaststellingsbesluit

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De N.V. Nederlandse Gasunie is voornemens op een aantal locaties in Amstelveen afsluitschema's te vervangen en bijbehorende gasleidingen te verleggen. Dit geldt ook voor voorliggende locatie op het toekomstige Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.

Voorliggende aanvraag betreft het verplaatsen van een afsluitschema nabij de Meerlandenweg. Het huidige afsluitschema bevindt zich aan de oostzijde van de Meerlandenweg ten westen van de voormalige spoorbaan binnen de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw (A-GT: bestemmingsplan Legmeerpolder). De beoogde locatie van het afsluitschema bevindt zich tevens aan de oostzijde van de Meerlandenweg maar aan de oostkant van de voormalige spoorbaan binnen de bestemming Agrarisch-1 (A-1: bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid). Het afsluitschema past binnen beide van de genoemde bestemmingen. Voor de bijbehorende gasleidingen geldt echter, met oog op de leidingdruk en bijbehorende milieueffecten, dat een aparte dubbelbestemming 'Leiding - Gas' noodzakelijk is. Aangezien deze gasbuisleidingen omgelegd zullen moeten worden is het opstellen van voorliggend bestemmingsplan vereist.

De Stadsregio Amsterdam heeft aangegeven akkoord te zijn met de nieuwe locatie van het afsluitschema.

1.2 Aard en doel

De aard en doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van het verplaatsen van een afsluitschema ter hoogte van de Meerlandenweg (met de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw, bestemmingsplan Legmeerpolder) naar een nieuwe locatie even ten oosten van de huidige locatie van ter hoogte van Meerlandenweg 55 (met de bestemming Agrarisch-1, bestemmingsplan Legmeerpolder-Zuid). Aangezien de bijbehorende gasbuisleidingen met de dubbelbestemming Leiding-Gas (L-G). omgelegd zullen worden is het opstellen van voorliggend bestemmingsplan vereist.

Voorliggend bestemmingsplan Afsluitlocatie Gasunie S-6349 t.p.v. Meerlandenweg 55 heeft tot doel de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Legmeerpolder (de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw tot de grens met de bestemming Water) en het bestemmingsplan Legmeerpolder-Zuid (de bestemming Water tot en met de bestemming Agrarisch-1).

1.3 Vigerende regelingen

Het vigerende bestemmingsplan voor de gronden van de huidige locatie is het bestemmingsplan Legmeerpolder zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 2 juli 2014.

Het voorheen geldende bestemmingsplan voor de gronden van de beoogde locatie was het bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid zoals vastgesteld door de raad van de gemeente op 12 november 2014.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van de twee genoemde vigerende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Deze plantoelichting bevat de verantwoording van dit bestemmingsplan en geeft een toelichting op de keuzes die hebben geleid tot de nieuwe planregeling. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 en 4 wordt een beschrijving gegeven van de planologische en juridische status quo van het gebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de in het gebied aangetroffen ruimtelijke waarden en functies. Hoofdstuk 4 beschrijft het vigerende planologische regime. Hoofdstuk 5 bevat de beschrijving van de voor het gebied relevante wet- en regelgeving van de hogere overheden. De doelstellingen van het ruimtelijke beleid van de gemeente worden toegelicht in hoofdstuk 6. Hoe de planvisie is vertaald in de keuze van bestemmingen wordt uiteengezet in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 doet verslag van de wijze waarop burgers en overlegpartners bij de planvorming zijn betrokken. De motivering van de verschillende aspecten van uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 9. Hoofdstuk 10 bevat tot slot een toelichting op de systematiek van de planregels.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

2.1 Ligging en begrenzing

De locatie die deze partiële herziening betreft bevindt zich op het toekomstige Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Dit toekomstige bedrijventerrein ligt in het zuiden van de gemeente Amstelveen, in het gebied tussen de Noorddammerweg aan de westzijde en de Zijdelweg aan de oostzijde, net ten noorden van de nieuw omgelegde N201 en ten zuiden van de J.C. van Hattumweg.

Het huidige en beoogde perceel van het afsluitschema bevinden zich ten oosten van de Meerlandenweg, ter hoogte van het adres Meerlandenweg 55, nabij de voormalige spoorbaan.

Afbeelding 1. Locatieaanduiding Afsluitlocatie ter plaatse van de Meerlandenweg 55

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het betreffende plangebied ligt in de Noorder Legmeerpolder en kan worden getypeerd als een gebied met hoofdzakelijk de bestemming Agrarisch-1 en Agrarisch - Glastuinbouw.

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; Ten oosten van de Meerlandenweg is het gebied een relatief open en leeg agrarisch gebied met een drietal verspreid liggende woningen.

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

Legmeerpolder Zuid

In de Middeleeuwen bestond de Noorder Legmeerpolder uit een moerasgebied. Het veenmoeras was in de voorgaande eeuwen ontstaan als gevolg van een daling van de toenmalige zeespiegel. Vanaf de 17e eeuw zijn droogmakerijen aangelegd. Aanleiding was de behoefte aan landbouwgrond en de toegenomen bedreiging door overstromingen. De droogmakerijen liggen gemiddeld dieper dan de oude veenpolders, omdat in de veenpolders het veen niet is ontgraven. 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 veenpolders 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 Noorder Legmeerpolder kent dan ook vrijwel geen veeteelt. In de eerste helft van de vorige eeuw zijn grote delen van de polder met grondbewerking (diepploegen) geschikt gemaakt voor tuinbouw. In de Noorder Legmeerpolder is vanaf 1960 een aantal grote ruimtelijke ingrepen gedaan, zoals de aanleg van glastuinbouw en woningen. De karakteristiek van deze polder is aangetast door het dempen 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. Waar de kassen nog in de percelen liggen, trekt de nieuwbouw zich mondjesmaat 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 wegenaanleg of uit zuivere landschappelijke overwegingen. Het karakter van het landelijke gebied van de Noorder-Legmeerpolder wordt ook bedreigd door een groot aantal kleinschalige bedrijfjes langs de Bovenkerkerweg. 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.

Historische geografie

De aanleg van een netwerk van lokaalspoorlijnen is kenmerkend voor de snelle ontwikkelingen in de verkeersfunctie in het begin van de 20ste eeuw. De restanten van de spoorlijn, spoordijken, zijn nog herkenbaar in het landschap. Over het traject Bovenkerk-Amstelveen rijdt nu de museumtramlijn van en naar Amsterdam. De lokaalspoorlijn Amsterdam-Bovenkerk-Uithoorn is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland aangemerkt als 'van waarde' (CHW-code MLA041G). Droogmakerijen zijn zeer kenmerkend voor de landschapsontwikkeling van de Noorder Legmeerpolder. De rationele en regelmatige inrichting is nog duidelijk herkenbaar, de openheid is aangetast door de vele tuinbouwkassen en de bouw van woningen. De oorspronkelijke strookvormige verkaveling is sterk aangetast door een herverkaveling.

De ruimtelijke en genetische samenhang met het wegen- en afwateringspatroon en de ringdijk is aanwezig. In de polder ligt de Vuurlijn van de Stelling van Amsterdam. De droogmakerij van de Noorder-legmeerpolder is "van waarde" (CHW-code MLA048G). Ringdijken, ringvaarten en afwateringssloten zijn kenmerkende elementen van de droogmakerijen. De ringdijk van de Noorder-Legmeerpolder valt samen met de Legmeerdijk en de Bovenkerkerweg. Het is dus nog goed herkenbaar. De Legmeerdijk en de Bovenkerkerweg waren bij de aanleg van de droogmakerij twee bestaande wegen over de dijken. De ringdijk heeft een ruimtelijke samenhang met het afwateringspatroon. De ringdijk is "van waarde" (CHW-code MLA092G). De drie noordoost-zuidwest lopende tochten en de haaks hierop staande hoofdtocht, die naar het gemaal in de Bovenkerkerpolder leidt, zijn ook nog herkenbaar. In het noorden is het patroon gewijzigd door de bouw van Westwijk. Het rechtlijnige patroon van afwateringsloten heeft een ruimtelijke en genetische samenhang met het even rechtlijnige wegenpatroon van de Legmeerpolder. De tochten zijn "van waarde" (CHW-code MLA093G).

Kenmerkend voor de middeleeuwse ontginningsblokken zijn rechte en slingerende wegen over kaden en dijken. De rechte en slingerende ontginningsassen en de rechte zij- en achterkaden vormden vaak de basis van het wegenpatroon. De Legmeerdijk is waarschijnlijk voortgekomen uit een achterkade. De Legmeerdijk is nog duidelijk herkenbaar. Een ruimtelijke samenhang met de dijken van de droogmakerij van de Noorder-Legmeerpolder is duidelijk aanwezig en is "van waarde" (CHW-code MLA137G). De Bovenkerkerweg komt voort uit een ontginningsas. De weg is nog duidelijk herkenbaar. De Bovenkerkwerweg maakte deel uit van de doorgaande landverbinding van Amsterdam naar Gouda. De weg heeft een ruimtelijke samenhang met de dijken van de droogmakerijen van de Bovenkerkerpolder en de Noorder-Legmeerpolder en is "van waarde" (CHW-code MLA138G). Ook karakteristiek zijn de polderwegen in de droogmakerijen en over de ringdijken. Het rechtlijnige en rationele wegenpatroon is kenmerkend voor de inrichting van droogmakerijen. Het oorspronkelijke wegenpatroon (een langere centrale weg, twee parallel lopende korte wegen en drie dwarswegen) zijn ondanks de verdichting van het wegennet nabij Uithoorn en in Amstelveen goed herkenbaar. Een ruimtelijke en genetische samenhang (de wording en ontwikkeling tonend) met het afwateringsstelsel is nog aanwezig. De polderwegen sluiten aan op de landwegen over de grenzen van de middeleeuwse ontginningsblokken. Dergelijke polderwegen zijn "van waarde" (CHW-code 152G).

2.3 Visie voor het plangebied

Bedrijventerrein Amstelveen Zuid

Zoals eerder naar voren kwam wordt de Noorderlegmeerpolder door de Meerlandenweg verdeeld in twee gebieden. Ten westen van de Meerlandenweg is sprake van overwegend agro-industrieel gebruik door kwekerijen met omvangrijke kassencomplexen. Op basis van het bestemmingsplan Legmeerpolder geldt hier de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw. Ten oosten van de Meerlandenweg betreft het een relatief open en leeg agrarisch gebied met een drietal verspreid liggende woningen. Op basis van het bestemmingsplan Legmeerpoder Zuid geldt hier hoofdzakelijk de bestemmingen Agrarisch-1.

De zone rondom de N201 in de Noorderlegmeerpolder wordt de komende jaren ontwikkeld als bedrijventerreinen (Bedrijventerrein De Loeten en bedrijventerrein Amstelveen Zuid). Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt op het geplande Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.

Het laatste nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein dat in Amstelveen voorzien is, is Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (circa 65 ha bruto). Dit bedrijventerrein lijkt het meest geschikt voor gemengde bedrijvigheid, waar in potentie ook categorie 3.2 en 4.1 bedrijven gehuisvest zouden kunnen worden. Momenteel worden de ontwikkelingspotenties van bedrijventerreinen onderzocht en blijft deze locatie gereserveerd als potentieel bedrijventerrein. De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan initiatieven van ondernemers die nu al op Amstelveen-Zuid gevestigd zijn.

De grond op dit toekomstige bedrijventerrein is in eigendom van particulieren. De gemeente wil met het sluiten van anterieure overeenkomsten afspraken maken met de eigenaren omtrent de ontwikkeling van hun locaties.

Toekomstige verwachtingen

In de Noorder Legmeerpolder is in noord-zuidrichting een bestemming opgenomen voor een toekomstig tracé voor openbaar vervoer (Covau) gepland (langs / over het voormalige spoortracé) voor een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding tussen Uithoorn, Amstelveen en Amsterdam

2.4 De ontwikkeling

De N.V. Nederlandse Gasunie is voornemens om op een aantal locaties in Amstelveen afsluitschema's te vervangen en bijbehorende gasleidingen te verleggen. Zo ook voor voorliggende locatie op het toekomstige Bedrijventerrein Amstelveen Zuid.

Er zijn twee gastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie in het plangebied aanwezig. Eén leiding loopt van noord naar zuid langs de Amstelveense Tocht (het nieuwe tracé van de hoogwaardige openbaar vervoersverbinding). De tweede gasleiding ligt in het uiterste zuiden van het plangebied, tussen de Noorddammerweg en de Meerlandenweg. Deze leiding loopt langs de Meerlandenweg door tot aan de Legmeerdijk, waar deze langs de Legmeerdijk (naar het zuiden) weer in het plangebied valt Het betreffen gastransportleidingen van 12” met een druk van 40 Bar. Op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding is met dubbelbestemmingen aangegeven hoe deze gastransportleidingen lopen.

Dit bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen van een afsluitschema ter hoogte van de Meerlandenweg naar een locatie even ten oosten van de huidige locatie en tevens ter hoogte van het genoemde adres. Om de beoogde locatie van de om te leggen gasleidingen met bijbehorende dubbelbestemmingen vast te leggen en de huidige dubbelbestemmingen ongedaan te maken wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

De Stadsregio Amsterdam is inmiddels akkoord met de nieuwe locatie van het afsluitschema. Tevens is overeenstemming met de eigenaar van de grond van de nieuwe locatie. Er is bij de locatiekeuze tevens rekening gehouden met de plannen voor het beoogde Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, alsmede de mogelijk door te trekken tram- of busbaan en het te realiseren (tram-)opstelterrein. De Gasunie is met de gemeente overeengekomen dat de oude spoordijk als toegangsweg zal worden gebruikt voor noodzakelijk onderhoud (totdat de gemeente het zelf weer nodig heeft). De mogelijk door te trekken openbaar vervoer verbinding zal over het leiding tracé lopen. De Gasunie zal hiervoor de nodige maatregelen treffen.

Hoofdstuk 3 Planopzet

3.1 Algemeen

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

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

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

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

3.2 De bestemmingen

Deze paragraaf geeft een artikelsgewijze beschrijving regels en bestemmingen

<u>Inleidende regels</u>

<u>Artikel 1</u> betreft de Begrippen. Hierin worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt.

<u>Artikel 2</u> beschrijft de Wijze van meten. 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.

<u>Bestemmingsregels (artikel 3 t/m 7)</u>

<u>Artikel 3</u> betreft de bestemming Agrarisch-1 (A-1).

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met de daarbij behorende verhardingen, recreatief medegebruik, bouwwerken geen gebouwen zijnde. En met daaraan ondergeschikte openbare nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningenen en sloten. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van afscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1.50 meter.

Artikel 4 betreft de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw (A-GT)

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het tuinbouwbedrijf (uitgezonderd bedrijfswoningen), een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling',een agrarisch verwerkingsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch verwerkingsbedrijf, een handelskwekerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - handelskwekerij'. Met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder begrepen warmteopslagtanks, watersilo's, waterbuffertanks en warmtekrachtkoppeling, werken (geen bouwwerken zijnde) waaronder begrepen waterbassins. Ontsluitingswegen en andere verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterlopen en -partijen. Met hieraan ondergeschikt openbare nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

Artikel 5 betreft de bestemming Verkeer-Openbaar vervoer (V-OV)

De voor 'Verkeer-Openbaar Vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar vervoerstracé, tramwegvoorzieningen, banen, haltes perrons en voorzieningen voor openbaar vervoer. Met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorziening, water, waterlopen en waterpartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 betreft de bestemming Water (WA)

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

Artikel 7 betreft de dubbelbestemming Leiding-Gas (L-G)

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

- aardgastransportleiding W-529-01 en W-540-01 (40 bar), waarbij een belemmerde strook geldt van ten minste 4 meter, ter weerzijde uit het hart van de leiding;

Met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming leidingen.

met de daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen een afstand van ten minste 4 meter ter weerzijden van de hart van de leidingen mogen uitsluitend bouwwerken tot een bouwhoogte van 3 meter worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.

Algemene regels (artikel 8 t/m 11)

Artikel 8 betreft de anti-dubbeltelregel. Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een bepaald grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Artikel 9 betreft de algemene bouwregels. In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons. In dit artikel worden tevens criteria gegeven als (mede)toetsingskader voor het stellen van nadere eisen, het verlenen van een omgevingsvergunning en het wijzigen van het plan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen bijvoorbeeld nadere eisen gesteld worden aan het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

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

Artikel 11 betreft de uitsluiting aanvullende regels 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.

Overgangs- en slotregels (artikel 12 t/m 13)

Artikel 12 behandelt het Overgangsrecht. Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Artikel 13 betreft de Slotregel. Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van het verplaatsen van een afsluitschema en het verleggen van de bijbehorende gasbuisleidingen met de dubbelbestemming Leiding-Gas (L-G). Met oog op deze verplaatsing en omlegging is het opstellen van voorliggend bestemmingsplan vereist.

Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan en het begeleiden van de procedure. Deze kosten zijn opgenomen in de begroting van 2014. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien evenmin hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

4.1.2 Verhaal van kosten

In het bestemmingsplan 'Afsluitlocatie Gasunie S-6349 - t.p.v. Meerlandenweg 55' is voor de betreffende gronden geen bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan voorzien (zie artikel 6.2.1. Bro). Om die reden is er geen sprake van verplicht kostenverhaal.

De kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en voor het begeleiden van de procedure worden bestreden door leges en door een separate bijdrage.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 23 januari 2015.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid
2. Het Hoogheemraadschap van Amstel, Gooi en Vecht (Waternet)
3. Gasunie
4. Brandweer Amstelland

Geen van de benaderde instanties heeft een inhoudelijke reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Aangenomen wordt dat het voorontwerp niet tot inhoudelijke bezwaren heeft geleid.

4.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 5 maart 2015 tot en met 15 april 2015 ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

4.3 Handhaving

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

Hoofdstuk 5 Beleidskaders en regelgeving

Dit hoofdstuk van het bestemmingsplan geeft doorgaans een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders die voor deze ontwikkeling gelden. Achtereenvolgens komt in het bestemmingsplan het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid aan bod.

De N.V. Nederlandse Gasunie heeft een aanvraag ingediend op een aantal locaties in Amstelveen afsluitschema's te vervangen en bijbehorende gasleidingen te verleggen. Dit geldt ook voor voorliggende locatie op het toekomstige Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. De relevante beleidsstukken zullen in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan aan de orde komen. Gezien de aard en het doel van de aanvraag / van het initiatief zal niet nader ingegaan worden op het ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, Provinciaal en op gemeentelijk niveau.

De relevante beleidsstukken zullen in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan aan de orde komen. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 6 OMGEVINGSASPECTEN

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.

Relevantie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiele herziening van het bestemmingsplan Legmeerpolder en van het bestemmingsplan Legmeerpolder Zuid. Dit bestemmingsplan maakt het verplaatsen van een afsluitschema en de bijbehorende gasbuisleidingen mogelijk.

In opdracht van de N.V. Nederlandse Gasunie het bureau Anteagroup op 19 maart 2014) het rapport 'Verkennend bodemonderzoek afsluiterschema S-6349 in de S.P. Legmeerpolder te Amstelveen' (projectnummer 11191-267489) opgesteld.

Uit dit rapport (bijlage 1 van de Toelichting) kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het afsluiterschema geen gerelateerde grondverontreinigingen zijn aangetoond. In de bodemlaag van 1,2 - 1,4 m- mv met een zwakke olie-water reactie zijn geen verhoogde gehalten aan vluchtige componenten gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en tetrachlooretheen gemeten. De licht verhoogde concentratie aan barium heeft een natuurlijke oorsprong. De oorzaak van de lichte verontreiniging met tetrachlooretheen is onbekend. De verontreiniging is niet te relateren aan de aanwezigheid en het gebruik van het afsluiterschema. De vooraf opgestelde hypothese ‘verdachte locatie’ voor het afsluiterschema S-6349 kan worden verworpen. Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen, die kunnen worden gerelateerd aan de aanwezigheid en het gebruik van het afsluiterschema.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek en de resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de geplande werkzaamheden. Er zijn in relatie tot verontreinigde grond geen aanvullende veiligheidmaatregelen van toepassing.

6.2 Flora en fauna

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

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

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

Relevantie plangebied

In opdracht van de N.V. Nederlandse Gasunie heeft bureau Anteagroup op 25 augustus 2014 het rapport 'Verkennende inventarisatie en beoordeling natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet ten behoeve van modificatie S-6349 op het tracé Kalfjeslaan-Legmeerdijk te Amstelveen' (projectnummer 11191-267489, revisie 01) opgesteld.

Uit dit rapport (bijlage 2 van de Toelichting) kan een aantal conclusies worden getrokken. De optimale periode voor de bemonstering van bittervoorn en kleine modderkuiper is april tot en met september. Het onderzoek is in de juiste periode uitgevoerd en derhalve representatief. In de smalle watergang zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Deze watergang ligt waarschijnlijk een deel van het jaar droog. De bittervoorn en kleine modderkruiper zijn aangetroffen in de brede watergang. De gevangen exemplaren bevonden zich op ca. 75 meter van de zuidelijkste overbrugging van de brede watergang. Op deze locatie was, in dit jaargetijde, de enige beschutting aanwezig. De locatie betrof de omgeving van de duiker onder de nieuwe N201 door. Deze locatie staat in open verbinding met het plangebied.

Er zijn ook zoetwatermosselen aangetroffen in het plangebied. Deze werden aangetroffen in de verbinding tussen de smalle- en de brede watergang, en tevens in de brede watergang ter hoogte van de kwekerij. Deze zijn benodigd voor de voortplanting van de bittervoorn, in de brede watergang vindt derhalve waarschijnlijk een deel van de voortplanting van de bittervoorn plaats. De vissen zaten nog geconcentreerd bij (dekking van) de duiker en zullen, naar mate het jaar vordert en de waterplanten groeien, verder uitwaaieren over de brede watergang. Bij de duiker zijn slechts enkele scheppen met het net gedaan. Gezien de aantallen bittervoorns en kleine modderkuipers die gevangen zijn, is de brede watergang belangrijk te noemen in de levenscyclus van de beide soorten.

Aanvraag ontheffing Flora-en Faunawet

Naar aanleiding van bovengenoemde conclusies wordt geadviseerd voor de bittervoorn en kleine modderkuiper een ontheffing op de bepalingen van de Flora- en Faunawet aan te vragen. De Gasunie is voornemens in 2015 een aanvang te maken met de werkzaamheden. In de brede watergang ten ten westen van de oude spoordijk is de bittervoorn en de kleine modderkuiper aangetoond. In de smalle watergang worden deze afwezig geacht. Omdat de brede watergang tijdelijk afgedamd en drooggelegd wordt, wordt geadviseerd om voor de bittervoorn en kleine modderkuiper een ontheffing op de bepalingen van de Flora- en Faunawet aan te vragen. Ter onderbouwing van de ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan te worden gemaakt. De aanvraagprocedure voor de ontheffing neemt circa 16 weken in beslag.

In deze ontheffing zal primair uitgegaan worden van werken buiten de kwetsbare periode van de bittervoorn en de kleine modderkruiper, omdat de watergang ook voortplantingwater vormt. De meest kwetsbare periode voor de bittervoorn is april t/m augustus. De meest kwetsbare periode voor de kleine modderkuiper is maart t/m begin augustus. Dat betekent dat de werkzaamheden bij voorkeur niet moeten worden uitgevoerd tussen 1 maart en 31 augustus.

De ontheffingen Flora en Fauna zijn te vinden via https://mijn.rvo.nl/flora-en-faunawet-ontheffing-en-vrijstelling (75C: ruimtelijke ingrepen). De specifieke ontheffing met het kenmerk FF/75C/2014/0485 (afgegegeven op 23 januari 2015, afgegeven aan N.V. Nederlandse Gasunie) is te vinden onder https://mijn.rvo.nl/documents/13225/1975397/Ontheffing+project+%E2%80%98Verplaatsen+Afsluiterschema+S-6349+Amstelveen%E2%80%99/9010f8d0-d42e-402a-aac8-5fb818ae2e20?version=1.0.

6.3 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 buisleidingen (Bevb)

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

Relevantie plangebied

In opdracht van de N.V. Nederlandse Gasunie heeft het bureau DNV-GL op 4 juni 2014 het rapport 'QRA afsluiterschema S-6349 W-529-01 en W-540-01 N.V. Nederlandse Gasunie' (rapportnummer: 74105429, Rev. 0) opgesteld.

In dit rapport (bijlagen 3, 4 en 5 van de Toelichting) wordt een risicoanalyse gepresenteerd waarin plaatsgebonden (PR) en groepsrisicoberekeningen (GR) zijn uitgevoerd voor de gastransportleidingen W-529-01 en W-540-01 van N.V. Nederlandse Gasunie. Deze risicoanalyse is uitgevoerd in verband met de verplaatsing van afsluitschema S-6349 in Amstelveen.

Conclusies Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico van de verlegging van zowel de W-529-01 als de W-540-01 voldoet in het beschouwde gebied aan de door de Nederlandse overheid in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen gestelde voorwaarde dat het PR van de verlegging van deze leiding, die een ontwerpdruk van 40 bar heeft, op een afstand van vier meter gemeten uit het hart van de leiding niet hoger is dan 10-6 per jaar.

Ook voor het bestaande, ongewijzigde deel van de beschouwde leiding geldt dat het niveau van 10-6 per jaar niet wordt bereikt en dus wordt voldaan aan de voorwaarde dat er zich geen kwetsbare objecten binnen de PR contour van 10-6 per jaar bevinden.

Conclusies Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico nabij de voorgenomen leidingverlegging van de gastransportleidingen Z-529-01 en Z- 540-01 is zowel voor als na de verlegging kleiner dan de in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen gestelde richtwaarde van $F \cdot N2 < 10-2$, waar F de frequentie is van een ongeval met N of meer slachtoffers.

De maximale overschrijdingsfactor voor het beschouwde gedeelte van gastransportleiding W-529-01 bedraagt in zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie 0.0 en wordt gevonden bij 48 slachtoffers (N) en een frequentie (F) van $5.07 \cdot 10-8$ per jaar.

Voor het groepsrisico van gastransportleiding W-540-01 geldt dat er zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie geen scenario bestaat met 10 of meer slachtoffers. Hierdoor is er conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen geen sprake van groepsrisico.

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Flora en fauna - aangepaste natuurtoets
Bijlage 3	Externe Veiligheid
Bijlage 4	Externe Veiligheid - W-529-01-KS-023-1-A13
Bijlage 5	Externe Veiligheid - W-540-01-XD-001-1-A14
Bijlage 6	Verbeelding
Bijlage 7	Print geheel document

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het Bestemmingsplan Afsluitschema Gasunie S-6349 - ter plaatse van Meerlandenweg 55 van de gemeente Aalsmeer.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.11L-OW01 met de bijbehorende regels (en bijlagen).

1.3 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.4 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.5 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.6 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.

1.7 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.8 Bouwperceel

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

1.9 Bouwvlak

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

1.10 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.11 Gebouw

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

1.12 Glastuinbouwbedrijf

Een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief telen van gewassen, geheel of gedeeltelijk met behulp van kassen en de daarbij behorende bouwwerken en installaties.

1.13 Nutsvoorzieningen

Gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.

1.14 Ondergronds bouwen

Bouwen beneden peil.

1.15 Peil

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.16 Seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Bebouwingspercentage

De som van de bebouwde oppervlakten binnen een bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen binnen een bouwvlak, gedeeld door éénhonderdste van de oppervlakte van dat bestemmingsvlak, of in voorkomende gevallen van dat bouwvlak.

2.2 Bouwdiepte van een gebouw

Vanaf het hart van de voorgevel tot het hart van de achtergevel van het desbetreffende hoofdgebouw.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 Breedte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren van het hoofdgebouw, gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

2.5 Bruto vloeroppervlak:

De som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, waarbij balkons, loggia's, erkers en galerijen niet worden meegeteld bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak.

2.6 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch-1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

b. verhardingen;
c. recreatief medegebruik;
d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

e. openbare nutsvoorzieningen;
f. infrastructurele voorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen en sloten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van afscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1.50 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van paardenbakken

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

a. met dien verstande dat:

1. de paardenbak een oppervlakte van maximaal 1200 m² mag verkrijgen;
2. de afstand van enig punt van de omheining van de paardenbak tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 50 meter bedraagt;
3. de paardenbak mag worden voorzien van maximaal 4 lichtmasten met een hoogte van maximaal 4 meter, mits de afstand van de paardenbak tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 75 meter bedraagt;
4. de omheining van de paardenbak niet hoger mag zijn dan 1.50 meter;
5. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien het aanleggen van de paardenbak geschiedt op aan het agrarisch bouwperceel of woonperceel direct aansluitende gronden;

b. indien er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;

3.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van mestopslagplaats

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het oprichten van een mestopslagplaats met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien onvoldoende ruimte op het agrarisch bouwperceel aanwezig is of plaatsing op het bouwvlak vanwege milieuhygiënische redenen niet mogelijk is.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de mestopslag mag niet meer dan 3000 m³ bedragen;
b. de hoogte van de mestopslag mag niet meer zijn dan 5,50 meter;
c. de afstand tot het agrarisch bouwvlak mag niet meer dan 50 meter bedragen;
d. de afstand van enig punt van de mestopslag tot nabijgelegen woningen van derden mag niet minder dan 50 meter bedragen.

3.3.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een agrarisch bedrijfsgebouw

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 3.2.1 voor de bouw van ten hoogste één agrarisch bedrijfsgebouw per agrarisch bedrijf, indien onvoldoende ruimte op het agrarisch bouwvlak aanwezig is of plaatsing op het bouwvlak vanwege milieuhygiënische redenen niet mogelijk is. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan respectievelijk 3,00 meter en 6,00 meter bedragen;
b. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m2 bedragen;
c. de dakhelling mag niet minder dan 15° en niet meer dan 45° bedragen;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5,00 meter bedragen.
e. de afstand van enig punt tot nabijgelegen woningen van derden mag niet minder dan 50 meter bedragen

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
b. het opslaan of opgeslagen hebben van goederen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
c. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van agrarische produkten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
d. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van produkten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
e. een uitsluitend of overwegend gebruik:

1. als tussenhandel voor agrarische produkten, toeristisch bedrijf en daarmee vergelijkbaar gebruik;
2. ten dienste van: de levering van goederen en/of diensten voor het agrarisch-, tuinbouw- en/of ander bedrijf;

f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
g. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

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

3.5.1 Verboden werkzaamheden

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

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

3.5.2 Toegestane werkzaamheden

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

3.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

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

Artikel 4 Agrarisch-Glastuinbouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het tuinbouwbedrijf, uitgezonderd bedrijfswoningen;
b. een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
c. een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
d. een agrarisch verwerkingsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch verwerkingsbedrijf;
e. een handelskwekerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - handelskwekerij'.

met de daarbij behorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen warmteopslagtanks, watersilo's, waterbuffertanks en warmtekrachtkoppeling;
g. werken, geen bouwwerken zijnde, waaronder begrepen waterbassins;
h. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
i. parkeervoorzieningen;
j. groenvoorzieningen en waterlopen en -partijen;

met daaraan ondergeschikt:

k. openbare nutsvoorzieningen;
l. infrastructurele voorzieningen;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Kassen, bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van kassen en bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. kassen, bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage bedraagt 100% tenzij anders is aangeduid;
c. het bebouwingspercentage van administratieve ruimtes dan wel laboratoria mag per bedrijf niet meer bedragen dan respectievelijk 5% en 20%;
d. de maximale goot- en bouwhoogte van kassen bedraagt respectievelijk 7 meter en 9 meter;
e. de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk 6 meter en 8 meter;
f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
g. de dakhelling van kassen en bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 15° en niet meer dan 45° bedragen;
h. de afstand van kassen en bedrijfsgebouwen tot een zijdelingse perceelsgrens of kavelsloot en de achterste perceelsgrens of kavelsloot mag niet minder bedragen dan 2 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde

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

a. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
b. de hoogte van palen, (licht-)masten of reclamevoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
c. de maximale bouwhoogte van warmtekrachtkoppeling en warmteopslagtanks mag niet meer bedragen 15 meter;

d. de maximale bouwhoogte van waterbuffertanks mag liggend niet meer bedragen dan 4,50 meter en staand niet meer dan 11 meter;
e. de maximale bouwhoogte van watersilo's mag niet meer bedragen dan 4 meter;
f. de hoogte van de omwalling van waterbassins mag niet meer dan 5 meter bedragen;
g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen;
h. de afstand van een warmtekrachtkoppeling moet naar een woning ten minste 50 meter bedragen;
i. de afstand van een watersilo naar een woning moet tenminste 15 meter bedragen;
j. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde tot een zijdelingse perceelsgrens of kavelsloot en de achterste perceelsgrens of kavelsloot mag niet minder bedragen dan 2 meter.

4.2.3 Paardenbakken t.b.v. hobbymatig gebruik

Voor het bouwen van paardenbakken ten behoeve van het hobbymatig gebruiken van paarden gelden de volgende bepalingen:

a. paardenbakken mogen slechts worden opgericht ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
b. de paardenbak mag een oppervlakte verkrijgen van maximaal 1200 m²;
c. de afstand van enig punt van de omheining van de paardenbak tot nabijgelegen woningen van derden moet minimaal 50 meter bedragen;
d. lichtmasten met een maximale hoogte van 4 meter zijn toegestaan, mits de afstand van de lichtmasten tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 75 meter bedraagt;
e. de omheining van een paardenbak mag niet hoger zijn dan 1.50 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken diversen

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

a. het bepaalde in lid 6.2.1 onder d voor een maximale goot- en bouwhoogte van kassen van 10 en 12 meter. Deze omgevingsvergunning wordt slechts verleendindien dit in verband met technologische ontwikkelingen in de tuinbouw noodzakelijk is;
b. het bepaalde in lid 6.2.1 onder e voor een maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen van 10 meter. Deze omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien dit in verband met technologische ontwikkelingen noodzakelijk is;
c. het bepaalde in lid 6.2.1 onder f in die zin dat de dakhelling 0° mag bedragen en niet meer dan 60° mag bedragen;
d. het bepaalde in lid 6.2.1 onder g en 6.2.2 onder j in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen, kassen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde tot een zijdelingse perceelsgrens of kavelsloot en de achterste perceelsgrens of kavelsloot 0 meter mag bedragen. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
e. het bepaalde in 6.2.2 onder h in die zin dat de afstand van een warmtekrachtkoppeling naar een woning ten minste 30 meter mag bedragen, mits:
1. aantoonbaar voldoende geluidsisolerende maatregelen zijn getroffen om deze afstand te rechtvaardigen;
2. dit geen (milieu)hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden, bedrijven en woningen.

4.3.2 Afwijken windturbines

Met een omgevingsvergunning kan een windturbine worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de windturbine mag geen hinder in de zin van geluid, slagschaduw en/of gevaar voor omwonenden veroorzaken;
b. de landschappelijke inpasbaarheid in voldoende mate is gewaarborgd;
c. de bouwhoogte van de windturbine mag niet meer bedragen dan 5 meter;
d. de rotordiameter mag niet meer bedragen dan 5 meter;

e. de afstand van een windturbine tot de dichtstbijzijnde belendingen dient ten minste tweemaal de ashoogte te bedragen en de uiteinden van de rotor dienen ten minste 2 meter binnen de perceelsgrenzen blijven.

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 plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
b. het gebruik van kassen en bedrijfsgebouwen ten behoeve van het wonen;
c. het opslaan of opgeslagen hebben van goederen, waarvan de aanwezigheid voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijk is, met uitzondering van het gebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen voor het daarbinnen stallen van maximaal 5 caravans;
d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van tuinbouwprodukten afkomstig van het betrokken tuinbouwbedrijf;
f. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van produkten afkomstig van het betrokken tuinbouwbedrijf;
g. een uitsluitend of overwegend gebruik:

1. als tussenhandel voor agrarische en tuinbouwprodukten, toeristisch bedrijf en daarmee vergelijkbaar gebruik;
2. ten dienste van: de levering van goederen en/of diensten voor het agrarisch-, tuinbouw- en/of ander bedrijf;

h. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.4.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het stallen van caravans

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 6.4.1 sub b voor het voor het binnen bedrijfsbebouwing stallen van meer dan 5 caravans. Deze omgevingsvergunning wordt verleend:

a. als dit toekomstige herstructurering, reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg staat;
b. dan nadat door de aanvrager is aangetoond dat geen rendabele bedrijfsvoering conform de bestemming meer mogelijk is;
c. als aangetoond kan worden dat er verzoeken om stallingsruimte zijn;
d. als de stalling geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
e. als omringende bedrijven of woningen niet worden belemmerd in hun functie;
f. als de stalling alleen inpandig plaatsvindt en binnen de bestaande bebouwing.

4.4.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van nevenactiviteiten gerelateerd

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 6.4.1 voor het toestaan van nevenactiviteiten gerelateerd aan de glastuinbouw, zoals genoemd in bijlage 1, binnen kassen en andere bedrijfsbebouwing. Deze omgevingsvergunning wordt verleend:

a. als dit toekomstige herstructurering, reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg staat;
b. dit aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
c. als de activiteiten alleen inpandig plaatsvinden en binnen de bestaande bebouwing;
d. als de activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
e. als dit geen (milieu)hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden, bedrijven en woningen.

Artikel 5 Verkeer - Openbaar Vervoer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Openbaar Vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. banen, haltes/perrons, constructies en voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;

met de daarbij behorende:

b. parkeervoorzieningen;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. groenvoorzieningen;
f. water, waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. de hoogte van lichtmasten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van palen, masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
c. gebouwde aanlegsteigers zijn niet toegestaan;
d. overkappingen zijn niet toegestaan.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/ofbescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

a. aardgastransportleiding waarbij een belemmerde strook geldt van 4 meter, ter weerszijde uit het hart van de leiding;

Met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming Leiding - Gas.

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

Binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hart van de leidingen mogenuitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 20.2 en worden toegestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

7.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 20.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmerde strook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

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

7.4.2 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

7.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 20.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Toegestane overschrijdingen

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

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

1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
2. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

9.2 Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen

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

9.2.1 Samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

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

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

9.2.2 Goede woonsituatie

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

volgende aspecten:

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

9.2.3 Verkeersveiligheid

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

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

9.2.4 Sociale veiligheid

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

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

9.2.5 Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

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

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

9.2.6 Milieusituatie

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

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

9.2.7 Adequate rampenbestrijding

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

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

9.2.8 Behoud van cultuur-historische (archeologische) waarden

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

1. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

a. de in de regels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan;

b. de regels 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 regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

d. de regels 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 regels 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 regels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:

- de ondergrondse bouwwerken binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
- het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij Waternet;

g. de regels ten behoeve van 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.

2. Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:

a. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

b. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

12.2 Voorrangsregeling

12.2.1 Primaire bestemming

De gronden aangewezen voor een dubbelbestemming zijn met voorrang mede bestemd voor de bestemming die als primair is aangewezen.

12.2.2 Medebestemming

Gronden waarop een dubbelbestemming rust, mogen mede worden gebruikt en bebouwd volgens de regels van de onderliggende bestemming, mits:

a. het gebruik en bebouwen ten behoeve van de onderliggende bestemming niet in strijd is met de doeleinden en gebruiksregels van de primaire bestemming, en
b. het gebruik en bebouwen ten behoeve van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee de verwezenlijking en het gebruik van de primaire bestemming onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of beperkt.

12.2.3 Toepasselijkheid meerdere dubbelbestemmingen

a. De toetsing aan de planregels van de dubbelbestemmingen in verband met voornemens tot bouwen of aanleggen moet:
    1. in het geval van toetsing aan de bouwregels: plaatsvinden aan alle bouwregels van welke dubbelbestemming dan ook die op de gronden rust;
    2. in het geval van toetsing aan de regels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde: plaatsvinden aan alle uitvoeringsregels van welke dubbelbestemming dan ook die op de gronden rust.

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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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

Het college van Burgemeester en Wethouders kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan

Afsluitschema Gasunie S-6349 - ter plaatse van Meerlandenweg 55.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 30 september 2015.

De griffier, de voorzitter,

Bijlagen Regels

Bijlage 1 Verbeelding

Bijlage 2 Print geheel document