

# ***1<sup>e</sup> Wijziging Legmeerpolder, Omzetting bedrijfswoningen naar burgerwoningen***

***Toelichting en Regels***



## TOELICHTING



## Inhoudsopgave

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TOELICHTING</b>                                           | <b>1</b>  |
| <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</b>                                 | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doelstelling                               | 3         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                         | 4         |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen                              | 4         |
| 1.4 Leeswijzer                                               | 4         |
| <b>HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED</b>                          | <b>5</b>  |
| 2.1 Uitgangspunten                                           | 5         |
| 2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking                    | 5         |
| 2.3 Motivatie gemaakte keuzes                                | 6         |
| <b>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET</b>                                 | <b>7</b>  |
| 3.1 Algemeen                                                 | 7         |
| 3.2 De bestemmingen                                          | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</b>                           | <b>10</b> |
| 4.1 Actuele regionale behoefte                               | 10        |
| 4.2 Economische uitvoerbaarheid                              | 11        |
| 4.2.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid                 | 11        |
| 4.2.2 Verhaal van kosten                                     | 11        |
| 4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                         | 12        |
| 4.3.1 Bro-partners                                           | 12        |
| Zienswijzen                                                  | 12        |
| 4.4 Handhaving                                               | 13        |
| <b>HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED</b>  | <b>15</b> |
| 5.1 Ruimtelijke karakteristiek                               | 15        |
| 5.1.1 Het plangebied in groter verband                       | 15        |
| 5.1.2 Beschrijving deelgebieden                              | 15        |
| 5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie                            | 16        |
| 5.2 Functioneel gebruik                                      | 18        |
| <b>HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER</b>                              | <b>19</b> |
| 6.1 INLEIDING                                                | 19        |
| 6.2 Rijksbeleid                                              | 19        |
| 6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte | 19        |
| 6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)              | 21        |
| 6.3 Provinciaal en regionaal beleid                          | 22        |
| 6.3.1 Structuurvisie Noord Holland 2040                      | 22        |
| 6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie     | 23        |
| 6.3.3 Regionale economische samenwerking                     | 23        |
| 6.3.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie                  | 24        |
| 6.4 Gemeentelijk beleid                                      | 25        |
| 6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+                        | 25        |
| 6.4.2 Structuurvisie Amstelveen Zuid, 15 december 2010       | 27        |

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.4.3 Erfgoedverordening 2010 gemeente Amstelveen</b> | <b>27</b> |
| <b>6.4.4 Parkeernota 2005-2010</b>                       | <b>28</b> |
| <b>HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT</b>                    | <b>29</b> |
| <b>7.1 Bodem</b>                                         | <b>29</b> |
| <b>7.2 Water</b>                                         | <b>30</b> |
| <b>7.3 Archeologie</b>                                   | <b>31</b> |
| <b>7.4 Geluid</b>                                        | <b>33</b> |
| <b>7.5 Luchtkwaliteit</b>                                | <b>34</b> |
| <b>7.6 Externe veiligheid</b>                            | <b>35</b> |
| <b>7.7 Flora en fauna</b>                                | <b>36</b> |

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Binnen het Plan van Aanpak Actualisatie Bestemmingsplannen, waarmee het college op 4 februari 2003 heeft ingestemd, is het bestemmingsplan Legmeerpolder (2014) het elfde plangebied waarvoor een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht toe te werken naar grotere uniformiteit en daardoor meer rechtsgelijkheid van de bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen dienen goed onderbouwd te zijn op hoofdlijnen van beleid. Tevens dienen zij de nodige flexibiliteit in zich te hebben en de randvoorwaarden voor ontwikkelingen duidelijk aan te geven. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van een zoveel mogelijk uniforme opzet voor toelichting, planregels en verbeelding (digitale plankaart).

Binnen het bestemmingsplangebied van Legmeerpolder bevinden zich voornamelijk tuinbouwcomplexen met de daarbij behorende bedrijfswoningen en het oostelijk deel van het plangebied is een relatief open en leeg agrarisch gebied met een beperkt aantal verspreid liggende agrarische complexen. Door beeindiging of verkoop van het bedrijf (binnen de bestemming agrarisch glastuinbouw) is de functionele koppeling tussen het bedrijf en de bijbehorende bedrijfswoning in veel gevallen verdwenen. Regelmatig komt het voor dat de betreffende bedrijfswoning door deze 'afsplitsing' particulier wordt bewoond. In de regel is er in deze gevallen sprake van strijdig gebruik wat een onwenselijke situatie oplevert.

Omdat hervatting van het bedrijf en hiermee het herstel van deze functionele koppeling voor de in de wijzigingsplan opgenomen gevallen niet aannemelijk is, ligt omzetting van de betreffende bedrijfswoning naar burgerwoning voor de hand. Omdat verschillende verzoeken om omgevingsvergunning tot omzetting ingediend zijn, heeft de gemeente gekozen voor een strategie tot het inventariseren van geïnteresseerden en de respondenten in een wijzigingsplanprocedure tot omzetting mee te nemen.

Voorliggend wijzigingsplan betreft de eerste wijziging van het bestemmingsplan Legmeerpolder. In het bestemmingsplan Legmeerpolder welke vastgesteld is in de gemeenteraadsvergadering van 2 juli 2014 is - binnen de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw Bedrijfswoning - een wijzigingsbevoegdheid opgenomen 'Wijzigingsbevoegdheid Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning naar Wonen en Tuin'. Met voorliggend wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan deze bevoegdheid.

De volgende adressen zijn meegenomen in dit wijzigingsplan (zie voor een nadere toelichting paragraaf 4.3 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid, Zienswijzen):

1. Noorddammerweg 83
2. Noorddammerweg 85
3. Noorddammerweg 87
4. Noorddammerweg 87A
5. Noorddammerweg 89
6. Noorddammerweg 91A
7. Noorddammerweg 91B
8. Legmeerdijk 214
9. Legmeerdijk 216
10. Legmeerdijk 220A
11. Legmeerdijk 222A
12. Legmeerdijk 222B

De volgende adressen zijn gelegen op het grondgebied waar het bestemmingsplan voor De Scheg is voorzien. De bewoners van deze woningen zijn benaderd en hen is de keuze voorgelegd onderdeel uit te maken van voorliggend wijzigingsplan of op een later tijdstip in het bestemmingsplan voor De Scheg te worden meegenomen. De voorkeur is uitgegaan naar de eerste optie. Het gaat om de volgende adressen:

- 13. Legmeerdijk 204A
- 14. J.C. van Hattumweg 7
- 15. J.C. van Hattumweg 9

## **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

De betreffende percelen zijn gelegen aan de Noorddammerweg, de Legmeerdijk en de J.C. van Hattumweg.

Deze percelen zijn gelegen in de Noorder Legmeerpolder. Zoals eerder bleek zijn drie adressen gelegen op het grondgebied van De Scheg (in de Legmeerpolder). De Noorder Legmeerpolder ligt ten zuiden van de woonwijk Westwijk.

De juridisch bindende Planverbeelding is opgenomen in bijlage 1 van bijlagen regels.

## **1.3 Geldende bestemmingsplannen**

Dit wijzigingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Legmeerpolder, dat op 29 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op dit vaststellingsbesluit is artikel 46, zesde lid van de Wet op de Raad van State van toepassing verklaard. Dit houdt in, dat de Afdeling bestuursrechtspraak de zogeheten 'bestuurlijke lus' heeft toegepast bij uitspraak van 26 februari 2014. De gemeenteraad heeft de opdracht gekregen om met inachtneming van de overwegingen van de Afdeling een nieuw besluit te nemen, zonder dat daarbij (opnieuw) toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. De gehele bestemmingsplanprocedure behoeft daarom niet opnieuw te worden doorlopen. Volgend op bestuurlijke lus is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld op 2 juli 2014. Het bestemmingsplan Legmeerpolder (2014) komt met het in werking treden van dit wijzigingsplan (gedeeltelijk) te vervallen.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Met voorliggend wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 7.5.1 'Wijzigingsbevoegdheid Agrarisch Glastuinbouw Bedrijfswoning naar Wonen en Tuin' is vastgelegd. Middels deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming "tuinbouwbouwperceel" worden gewijzigd in de bestemming "woningen met tuinen en erven". Het komt er op neer dat middels een wijzigingsbevoegdheid een bedrijfswoning omgezet kan worden in een burgerwoning. Hier zijn nadere regels aan verbonden.

## **1.4 Leeswijzer**

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

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

## **HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED**

### **2.1 Uitgangspunten**

Het wijzigingsplan '1e Wijziging Legmeerpolder, omzetting bedrijfswoningen naar burgerwoningen' komt overeen met de Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het wijzigingsplan en de Structuurvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Het wijzigingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk waarin de bestemming van 'Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

Door verdergaande professionalisering, schaalvergroting en automatisering in de tuinbouw is in de loop van de 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 schaalvergroting realiseert. Daarnaast zijn er situaties waarin de stoppende tuinder de glasopstanden verhuurt (opslag, aannemersbedrijven, stalling) of deze gebruikt voor hobby- of commerciële doeleinden. Een ander veelvoorkomend verschijnsel is dat burgers een bedrijf kopen en er aldus een semi-agrarisch bedrijf ontstaat. Ook komt het voor dat de glasopstanden worden gesloopt en dat het perceel wordt gebruikt als paarden- of schapenwei. In weer andere gevallen wordt het tuinbouwbedrijf aan de hoogst biedende koper verkocht die, vooral bij kleinschalige bedrijven met woonhuizen, niet zijn hoofdberoep heeft in de glastuinbouw.

Bovenstaande leidt er veelal toe dat een bij een bedrijf behorende woning illegaal bewoond wordt als burgerwoning. In de Noorder Legmeerpolder zijn diverse bedrijfswoningen in gebruik als burgerwoning. Voor een aantal woningen is middels een wijzigingsbevoegdheid een wijzigingsplan gemaakt of is een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan verleend en geldt een legale situatie. Echter zijn in diverse gevallen de bedrijfswoningen illegaal in gebruik.

### **2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking**

Zoals bleek is de agrarische bedrijfsfunctie binnen de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning' voor een toenemend aantal woningen, onder meer in de Noorder Legmeerpolder, komen te vervallen. De functionele koppeling tussen het bedrijf en de woning is in die gevallen verdwenen en is, door het strijdige gebruik van particuliere bewoning in een bedrijfswoning, een strijdige, illegale situatie ontstaan.

Voor de genoemde adressen is het niet reëel te veronderstellen dat de betreffende woningen in de (nabije) toekomst nog zullen worden aangewend voor een gebruik conform de vigerende bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning'. Met het oog op bovenstaande is de wijziging van deze bestemming naar Tuin en Wonen (burgerwoning) een aannemelijk vervolgstap.

Wat betreft de functionele uitwerking kan worden aangegeven dat met voorliggend wijzigingsplan de bestemming en hiermee het gebruik en functie wijzigt van Agrarisch Glastuinbouw-Bedrijfswoning (bedrijfswoning) naar Tuin en Wonen (burgerwoning) voor de genoemde percelen.

Wat betreft de ruimtelijke uitwerking kan worden aangegeven dat voorliggend wijzigingsplan geen fysieke toevoegingen of wijzigingen tot gevolg heeft.

## **2.3 Motivatie gemaakte keuzes**

De motivatie voor de omzetting ligt in het gegeven dat de functionele koppeling tussen het bedrijf en de (voorheen) bijbehorende bedrijfswoning in betreffende gevallen is verdwenen, door de beëindiging of verkoop van het bedrijf. Met regelmaat leidt dit tot particuliere bewoning wat een strijdige en dus onwenselijke situatie oplevert. Hervatting van de bedrijfsactiviteiten en herstel van de functionele koppeling is voor de genoemde adressen niet aannemelijk en om deze reden ligt omzetting naar burgerwoning (door middel van de bestemmingen Tuin en Wonen in plaats van de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning) voor de hand.

In het huidig vigerende bestemmingsplan geldt voor de genoemde percelen de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning' (artikel 7). Binnen deze bestemming is de functie particuliere bewoning niet toegestaan. In het genoemde bestemmingsplan is in artikel 7.5.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning naar 'Wonen' en 'Tuin'. Met inachtneming van de gestelde voorwaarden voor wijziging wordt met voorliggend wijzigingsplan gebruik gemaakt van de besproken wijzigingsbevoegdheid. De strijdigheid welke ontstaat door het particulier bewonen van een bedrijfswoning wordt met voorliggend wijzigingsplan tot omzetting weggenomen voor de genoemde percelen.

Het grondgebied van de Noorder Legmeerpolder - waarbinnen de 15 betreffende percelen zich bevinden - is opgesplitst in het zogenoemde 'transformatiegebied' en in het zogenoemde 'glastuinbouwgebied'. De 15 percelen waarvoor deze omzetting ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt worden genoemd en beschreven in paragraaf 1.1 van deze toelichting en worden weergegeven op de (juridisch bindende) Verbeelding van dit wijzigingsplan. Voor een nadere uitleg en motivatie voor deze keuze wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. 'Zienswijzen'.

## **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 en voor de overheid. 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.

Bovenstaande is van overeenkomstige toepassing op voorliggend instrument dat een wijzigingsplan betreft.

### **3.2 De bestemmingen**

Artikelgewijze beschrijving regels en bestemmingen

#### ***Hoofdstuk 1 Inleidende regels***

##### *Begrippen (artikel 1)*

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

##### *Wijze van meten (artikel 2)*

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

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### Artikel 3: Tuin

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

### Artikel 4: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen met de daarbij behorende erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming. Op of in deze gronden mogen binnen het bebouwingsvlak geen hoofdgebouwen worden geplaatst, aangezien voorliggende wijzigingbevoegdheid enkel voorziet in een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen toegestaan binnen de volgende voorwaarden: de bijgebouwen (zoals voormalige bedrijfsloodsen, sorteerloodsen en kassen) hebben na de bestemmingswijziging geen grotere oppervlakte dan 45 m<sup>2</sup> in het geval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden 250 m<sup>2</sup> of minder bedraagt, 75 m<sup>2</sup> in het geval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt. Bij een groter aanwezig vloeroppervlak dient het verschil aan oppervlakte (m<sup>2</sup>) te worden gesloopt. Daarnaast blijven voor deze bijgebouwen de bepalingen (bouwregels) zoals gesteld in het betreffende bestemmingsplan (alsmede eventuele afwijkingsmogelijkheden) van toepassing.

### Artikel 5: Waarde - Archeologie

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

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Zie voor de archeologische gebieden in Amstelveen bijlage 2 van bijlagen regels.

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

### Artikel 6: Waterstaat -Waterkering

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

De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### Artikel 6: Anti - dubbelregel

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

#### Artikel 7: Algemene bouwregels

In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons.

#### Artikel 8: Luchtvaartverkeerszone - Lib artikel 2.2.1. nr. 4

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.1 nr. 4' gelden beperkingen voor bebouwing als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Op deze gronden zijn geen woningen, woonwagens, woonboten, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Hiervoor gelden de bepalingen gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" (Stb. 2002, nr. 591). Van bestaand gebruik is sprake indien op de datum van de inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003) op de desbetreffende plaats een gebouw rechtmatig aanwezig is en overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt, of voor de datum van inwerkingtreding van het LIB bouwvergunning is verleend voor dit gebouw op de desbetreffende plaats, mits binnen zes maanden na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt.

#### Artikel 9: Luchtvaartverkeerszone - Lib artikel 2.2.2.

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.2' gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Op deze gronden 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 4. Hiervoor gelden de bepalingen gesteld in artikel 2.2.2 lid 1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol". In afwijking van het eerste lid is een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien: het bouwwerk, geen gebouw zijnde opgericht of geplaatst is overeenkomstig een omgevingsvergunning of voor het bouwwerk een dergelijke vergunning is verleend en de vergunning is verleend voor de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003). De hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP.

#### Artikel 10: Luchtvaartverkeerszone - Lib artikel 2.2.3.

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtaarverkeerszone - LIB artikel 2.2.3' zoals aangegeven op Bijlage 5, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Op deze gronden is een grondgebruik of een functie binnen de volgende categorieën niet toegestaan: industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, natuurreervaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare tenzij en voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003).

#### Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

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

#### Artikel 12: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt geregeld dat de aanvullende stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening niet van toepassing zijn. Hetgeen het bestemmingsplan regelt gaat voor datgene wat op dit gebied door de Bouwverordening wordt geregeld. Daarop is echter één uitzondering gemaakt. De parkeernota van de gemeente Amstelveen wordt van toepassing wordt verklaard.

### ***Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels***

#### Artikel 14: 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 15: 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 Actuele regionale behoefte

In het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

#### Relevantie voorliggend wijzigingsplan

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast als een bestemmingsplan (of een ander ruimtelijk plan) wordt opgesteld voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat een Toelichting van een bestemmingsplan (of een ander ruimtelijk plan), dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan drie voorwaarden. Overheden moeten op basis hiervan de nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met behulp van de drie voorwaarden, die geformuleerd zijn als stappen. Deze stappen worden aangeduid als de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' en borgen een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen.

Het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dus alleen voorgeschreven als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Op grond van artikel 1.1.1., lid 1 Bro is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake als gesproken kan worden van:

*"een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".*

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het realiseren van een of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling.

Gelet op de bestemmingswijziging in het voorliggende wijzigingsplan - inhoudende de wijziging van het gebruik van bestaande woningen van bedrijfswoning naar burgerwoning - (geen nieuwbouw), de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de verspreidheid van de woningen over het gebied van de Noorder Legmeerpolder kan worden gesteld dat in onderhavig geval geen sprake is van een 'woningbouwlocatie' als bedoeld in artikel 1.1.1. Bro. De ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'. Van het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook geen sprake.

## **4.2 Economische uitvoerbaarheid**

### **4.2.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid**

Onderhavig wijzigingsplan heeft een voornamelijk conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan is derhalve gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het plan. 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 wijzigingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

### **4.2.2 Verhaal van kosten**

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van 'Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning' naar 'Tuin' en 'Wonen' voor 15 woningen gelegen in de Noorder Legmeerpolder. Effectief betreft het een wijziging van functie of toegestaan gebruik van bedrijfswoning naar burgerwoning. Deze wijziging voldoet niet aan het criterium voor "aangewezen bouwplan" uit Bro 6.2.1 waardoor er geen sprake is van verplicht kostenverhaal.

## **4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **4.3.1 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 donderdag 22 oktober 2015. De toezending is gedaan met het verzoek om binnen drie weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp wijzigingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Waternet
3. Stichting Steunpunt cultureel erfgoed Noord-Holland
4. Kamer van Koophandel voor Amsterdam e.o
5. Gasunie
6. Luchthaven Schiphol Group
7. Stadsregio Amsterdam
8. Gemeente Uithoorn
9. Gemeente Amsterdam
10. Gemeente Aalsmeer
11. Ondernemersvereniging Amstelveen
12. Land- en tuinbouworganisatie Noord
13. Brandweer Amstelland

De instanties welke staan vermeld onder de nummer 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 13 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 1 en 12 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp wijzigingsplan.

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

## **Zienswijzen**

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 24 maart 2016 tot en met 4 mei 2016 ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. In reactie op de tervisielegging van het ontwerp zijn zienswijzen ingediend door zowel de Provincie Noord-Holland (afdeling Beleid / Ruimtelijke Inrichting) als Land- en Tuinbouworganisatie Noord Glaskracht (LTO Noord) (Afdeling Aalsmeer - De Kwakel).

De samenvatting van deze zienswijzen en de beantwoording ervan is te vinden in bijlage 2 van bijlagen toelichting.

In de zienswijzen is aangegeven dat de Noorder Legmeerpolder is aangewezen als glastuinbouwgebied waarin de bedrijfsvoeringen de uitbreiding of herstructurering ervan niet mag worden belemmerd door de toevoeging van (de functie van) burgerwoningen. Het grondgebied van de Noorder Legmeerpolder is opgesplitst in het zogenoemde 'transformatiegebied' en het zogenoemde 'glastuinbouwgebied'.

Deze indeling is in lijn met de geldende visies voor de Noorder Legmeerpolder, te weten de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Regionale Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer met uitvoeringsagenda. Deze visies geven aan dat er ten oosten van de Noorddammerweg en ten noorden van het bedrijventerrein De Loeten sprake is van een glastuinbouwgebied waarbinnen omzetting niet mogelijk is. Ten westen van de Noorddammerweg is sprake van een transformatiegebied (met uitzondering van het gedeelte boven De Loeten dat een glastuinbouw betreft). Momenteel is een gebiedsvisie voor de Noorder Legmeerpolder in voorbereiding, die dient als concretisering van de Regionale Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer. Deze visie wordt naar verwachting medio 2017 vastgesteld en zal dienen als toetsingsgrond voor de aanvragen binnen het gebied. Met oog op voorstaande en met oog op de binnengekomen zienswijzen zijn in voorliggend wijzigingsplan slechts de adressen meegenomen die in het zogenoemde transformatiegebied vallen.

In paragraaf 1.1 Aanleiding en Doelstelling is aangegeven welke adressen meegenomen zijn in dit Wijzigingsplan.

## **4.4 Handhaving**

Wanneer een bestemmingsplan (in dit geval een wijzigingsplan) 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 (en andere ruimtelijke plannen) digitaal toegankelijk via het internet. In de opzet van voorliggend wijzigingsplan is al rekening gehouden met deze nieuwe ontwikkeling.



## **HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED**

### **5.1 Ruimtelijke karakteristiek**

#### **5.1.1 Het plangebied in groter verband**

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

#### **5.1.2 Beschrijving deelgebieden**

##### *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.

De betreffende percelen zijn gelegen aan de Legmeerdijk, de J.C. Van Hattumweg en de Noorddammerweg.

##### *Stedenbouwkundige structuur*

Binnen de polderdijken aan de west- en oostzijde is sprake van een strikt rechthoekig systeem van sloten, wegen en kavels (overwegend 200 meter x 600 meter). 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).

### **5.1.3 Cultuurhistorie / Archeologie**

#### *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<sup>e</sup> 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<sup>de</sup> 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.

## **5.2 Functioneel gebruik**

### **Wonen**

Het wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van 'Agrarisch Glastuinbouw Bedrijfswoning' naar 'Tuin' en 'Wonen'. De bestemmingswijziging houdt het toestaan in van particuliere bewoning in een (voormalige) bedrijfswoning.

### **Tuinen**

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

### **Verkeer, parkeren en ontsluiting**

De bestemmingswijziging die in voorliggend wijzigingsplan is voorzien heeft geen directe invloed op de verkeersstromen, het aantal verkeersbewegingen, de parkeerbehoefte (eigen terrein) of de wijze van ontsluiten van het perceel. Het betreft een wijziging in toegestaan gebruik van een bestaande woning. Fysiek verandert er niets aan de bestaande situatie.

## HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Rijksbeleid

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

#### 6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

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

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

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

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

Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat mede-overheden 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 basishoudende normen 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. Een aantal woningen die gelegen zijn in het plangebied van de Scheg vallen buiten deze contour. 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.

#### **Conclusie**

De voorziene ontwikkeling bevat geen strijdigheden met bovengenoemd beleid.

## 6.2.2 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](http://www.luchtvaartbeleid.nl)

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

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

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

### **Conclusie**

Het plangebied valt binnen de beperkende contouren en kent hoogtebeperkingen die gelden voor maximale bouwhoogten waarbij de referentiehoogte van de luchthaven is verrekend. Deze hoogtebeperkingen zijn in de bijlage 'luchtvaartverkeerzone' van het wijzigingsplan verwerkt. De hoogten van deze bestaande woningen wijzigen niet en conflicteren niet met bovenstaande.

De bijlagen betreffende het Luchthavenindelingbesluit zijn opgenomen in bijlage 3, 4 en 5 van de bijlagen regels.

## **6.3 Provinciaal en regionaal beleid**

### **6.3.1 Structuurvisie Noord Holland 2040**

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.

### **Conclusie**

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.

### 6.3.2 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.

#### Conclusie

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

### 6.3.3 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 agorogerelateerde 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. Het voornemen is het gebied te herstructureren. 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.

### **Conclusie**

Het omzetten van de genoemde bedrijfswoningen in burgerwoningen binnen het transformatiegebied van de Noorder Legmeerpolder is in overeenstemming met bovenstaand beleid en kent geen bezwaren (zie hiervoor verder 4.3.2 zienswijzen).

## **6.3.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie**

Noord-Holland heeft een grote variëteit aan landschappen en een rijke cultuurhistorie. De lange ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie is goed terug te zien in de verschillende landschappen met hun kenmerkende elementen, patronen en structuren. De historische objecten en structuren zijn uniek en geven identiteit aan het gebied: molens, stolpen, droogmakerijen, de Westfriese Omringdijk en de Stelling van Amsterdam, maar ook vele honderden archeologische vindplaatsen uit allerhande perioden. Het Noord-Hollandse landschap leeft en blijft zich voortdurend ontwikkelen. De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' heeft een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Nieuwe functies en eisen brengen met zich mee dat de inrichting en het gebruik van het stedelijke en landelijke gebied voortdurend moet worden aangepast. Nieuwe elementen en structuren worden aan het landschap toegevoegd terwijl oude verdwijnen. Soms gaan deze ontwikkelingen ten koste van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, het 'gebiedseigene'. De Provincie Noord-Holland wil verantwoord met het verleden omgaan en tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is deze beleidsnota, waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd.

Aansluitend op de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, bestaat ook in Amstelveen de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe

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

### **Conclusie**

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

## **6.4 Gemeentelijk beleid**

### **6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+**

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 21 september 2011 de Structuurvisie Amstelveen 2025+ vastgesteld. Het is op de eerste plaats een ruimtelijke visie, maar ondersteunt ook maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt daarmee helderheid aan inwoners, ondernemers, instellingen en andere overheden over de gewenste ontwikkeling van Amstelveen en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De wettelijk verplichte structuurvisie vormt de grondslag voor bindende bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

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

#### *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.

#### **Conclusie**

Het omzetten van de genoemde bedrijfswoningen in burgerwoningen binnen het transformatiegebied van de Noorder Legmeerpolder' is in overeenstemming met de structuurvisie en kent in dit kader geen bezwaren (zie hiervoor verder 4.3.2 zienswijzen).

## **6.4.2 Parkeernota 2005-2010**

De parkeernota 2005-2010 (2004) geeft uitgangspunten, richtlijnen en instrumenten voor het auto parkeerbeleid voor de periode 2005-2010. Het parkeerbeleid dient een bijdrage te leveren aan een sociaal, veilig, groen en duurzaam Amstelveen. Om dit te realiseren wordt gekozen voor een beleid dat gericht is op het faciliteren en reguleren van de groeiende mobiliteitsbehoefte. De mate waarin de parkeer vraag gefaciliteerd wordt, vergt een voortdurende afweging tussen bereikbaarheid, economische ontwikkeling, leefbaarheid en stedelijke kwaliteit. In de nota wordt per gebied (stadshart, woon- en werkgebied) ingegaan op verschillende thema's. Thema's als parkeercapaciteit, parkeernormen en verschijningsvorm/parkeerlocatie zijn het meest ruimtelijk relevant. De parkeernota bestaat uit een beleidsmatig deel en een deel met een beschrijving van het beschikbare instrumentarium.

Met de Parkeernotitie 2012 zijn een aantal maatregelen van kracht geworden om de parkeerregulering in goede banen te leiden zoals digitaliseren vergunningparkeren, parkeren op kenteken, blauwe zones en handhaving. Deze notitie vervangt de Parkeernota voor wat betreft het thema parkeerregulering.

Daarnaast heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen 2016 vastgesteld. Deze nota bevat de parkeernormen die voor Amstelveen gelden en de bijbehorende toepassingsregels. Deze nota vervangt de Parkeernota voor wat betreft het thema parkeernormen.

#### **Parkeercapaciteit**

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

### **Parkeernormen en nieuwbouw**

Parkeernormen zijn van belang in geval van nieuwbouw, verbouw of functie wijziging. Het spanningsveld tussen bereikbaarheid en leefbaarheid is direct gelieerd aan de te hanteren parkeernormen: het verhogen van de norm leidt tot een toename van de automobilititeit, terwijl toepassing van een te krappe norm parkeerproblemen tot gevolg kan hebben.

### **Verschijningsvorm en parkeerlocatie**

De parkeercapaciteit in de gemeente Amstelveen bevindt zich grotendeels op maaiveld. Alleen in het Stadshart zijn parkeergarages aanwezig die openbaar en permanent toegankelijk zijn voor consumenten. Het doel is om in de toekomst parkeerplaatsen vooral onder te brengen in gebouwde voorzieningen (minder blik in het zicht) en om parkeerplaatsen meer te concentreren (minder zoek verkeer). Uitgangspunt is dat doelgroepen zo dicht mogelijk bij hun bestemming moeten kunnen parkeren en dat dit bij voorkeur op eigen terrein gebeurt.

### **Conclusie**

In het wijzigingsplan worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2016 van toepassing verklaard. Hierbij is het uitgangspunt dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. De functiewijziging van de bestaande woningen houdt geen wijziging in in de parkeerbehoefte.

## **6.4.3 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.

### **Conclusie**

Het omzetten van de genoemde bedrijfswoningen in burgerwoningen binnen het transformatiegebied van de Noorder Legmeerpolder' is in overeenstemming met de Structuurvisie Amstelveen Zuid en kent in dit kader geen bezwaren.

## **6.4.4 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.

### **Conclusie**

Het omzetten van de genoemde bedrijfswoningen in burgerwoningen binnen het transformatiegebied van de Noorder Legmeerpolder' is in overeenstemming met de Erfgoedverordening 2010 en kent in dit kader geen bezwaren.

# HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

## 7.1 Bodem

### **Wet bodembescherming**

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

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

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

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

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

Bij puntbronnen kan gedacht worden aan (voormalige) bedrijfsactiviteiten, ondergrondse brandstoftanks en sloop van asbesthoudende bouwwerken. Verhoogde achtergrondconcentraties worden in Amstelveen aangetroffen in het "bovenland", het niet verveende landschap. De ontgravingskaart (zie hierna) wordt bij ruimtelijke onderbouwingen voor bestemmingsplannen en bij aanvragen voor omgevingsvergunningen geaccepteerd als bewijsmiddel ten aanzien van achtergrondconcentraties.

Is de locatie verdacht, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd en zonodig een nader onderzoek conform NTA 5755 om vast te stellen of er sprake is van een ernstig geval en of er sprake is van een verontreiniging die met spoed gesaneerd dient te worden.

### **Besluit bodemkwaliteit**

Het Besluit bodemkwaliteit stelt onder andere regels voor grondverzet voor grond die geen risico's vormt voor de gebruiker. In de Regeling bodemkwaliteit zijn richtwaarden (kwaliteitsklassen) opgenomen voor verschillende gebruiksfuncties, die zijn gerelateerd aan bodemgebruik. Doel van de regels is om de bodemkwaliteit en bodemfunctie via grondverzet met elkaar in overeenstemming te brengen. Hulpmiddel hiervoor zijn de bodemkwaliteitskaarten zoals die zijn opgenomen in de regionale Nota bodembeheer.

De bodemfunctiekaart is verdeeld in zones waarvan het huidige en toekomstige gebruik is weergegeven. De bodemfuncties zijn "Industrie", "Wonen" en "Overig". De

bodemfuncties bepalen de toepasbaarheid van grond, omdat de functie is gekoppeld aan een kwaliteitsklasse.

De ontgravingskaart geeft de aanwezige bodemkwaliteit aan via zones van bodemkwaliteitsklassen "Industrie", "Wonen" en "Overig". Amstelveen hanteert gebiedsspecifiek beleid, waarin naast de maximale waarden uit het generieke beleid de lokale maximale waarden "Wonen (gebiedsspecifiek)" en "Landbouw/natuur (gebiedsspecifiek)" gedefinieerd zijn.

De toepassingskaart geeft aan aan welke bodemkwaliteitsklasse toe te passen grond moet voldoen. Grond die voldoet aan de achtergrondwaarde is altijd toepasbaar. Grond verontreinigd tot boven de (lokale) maximale waarde is niet toepasbaar in de desbetreffende zone en moet elders worden toegepast of verwerkt. De overige grond moet bij toepassing voldoen aan de (lokale) maximale waarde en aan de bodemfunctie van de toepassingslocatie.

### **Provinciale milieuverordening**

Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. In de praktijk betekent dit dat alleen grond mag worden toegepast die voldoet aan de bodemchemische normen en die bodemfysisch vergelijkbaar is met de in het toepassingsgebied voorkomende grondsoort. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de (toekomstige) functie en mag in principe niet verslechteren door grondverzet. De invulling van het beleid voor de gemeente Amstelveen is vastgelegd in de Nota bodembeheer en de bijbehorende ontgravingskaart, bodemfunctiekaart en toepassingskaart.

### **Relevantie plangebied**

In het kader van voorliggend wijzigingsplan is sprake van een functiewijziging voor een aantal woningen, van bedrijfswoning naar burgerwoning. Planologisch wordt deze functiewijziging verwezenlijkt door het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw Bedrijfswoning' naar de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Er vinden geen bouwwerkzaamheden en verdere wijzigingen in het gebruik plaats. Bodemonderzoek is om deze reden niet noodzakelijk.

## **7.2 Water**

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

### *Noorder Legmeerpolder*

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

De locaties van de betreffende percelen bevinden 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 maaiveldval door de ontwatering van de polders (klink en oxidatie organische stof). De maaiveldval 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 functiewijziging extra waterberging noodzakelijk is.

Ook zonder dat functie wijziging plaatsvindt kan het 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.

#### **Relevantie plangebied**

Ter plaatse van de betreffende percelen is reeds een woonfunctie aanwezig en er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er vindt dus geen verandering plaats in de kwaliteit of kwantiteit van het water.

## **7.3 Archeologie**

### **Wet op de archeologische monumentenzorg**

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. 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 basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta) uit 1992. Dit gaat uit van de 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. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt", dat ervan uitgaat dat de aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden.

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.

Het rijk is het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen (paragraaf 5.4 Erfgoedwet). 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 archeologisch beleid vastgesteld. Hiertoe is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn in verschillende gradaties de verwachte archeologische waarden opgenomen, waaraan criteria met betrekking tot oppervlakte en diepte van bodemverstoring zijn verbonden. In 2016 is het archeologisch beleid, en de daarbij behorende archeologische verwachtingskaart geactualiseerd. Dit geactualiseerde beleid zal door een paraplubestemmingsplan gemeentebreed worden verankerd.

De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als 'AMK-terrein' (Archeologische Monumentenkaart) of als 'historische kern'. Dit zijn de op kaart paars gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, oude dorp, bestaande en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel en locaties van voormalige molens en posten Linie van Krayenhoff). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 50 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. In de zones waar 'historische bebouwing' heeft plaatsgevonden (Amsterdamseweg, Handweg, Legmeerdijk, Bovenkerkerweg en de Amsteldijk) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m<sup>2</sup>. De zone van het onverveend bovenland (gebied ten westen van de Amsteldijk, groot loopveld (tracé ten zuiden van de A9) en het onverveende gebied in het noord-westen van Amstelveen) heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Tot deze categorie van middelhoge archeologische verwachtingswaarde behoren ook de getij-inversie-ruggen, die liggen in de Bovenkerkerpolder en de Noorderlegmeerpolder. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied.

Binnen dit gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek dient te worden gestart.

### **Relevantie plangebied**

Voor onderhavige locatie(s) geldt / gelden geen verplichting tot archeologisch onderzoek.

## **7.4 Geluid**

### **Beleidskader**

In het algemeen maakt een bestemmingsplan de aanwezigheid van geluidproducerende bronnen, zoals industrie en wegverkeer, ruimtelijk mogelijk. Ook worden bestemmingen mogelijk gemaakt die een zekere mate van rust behoeven, zoals woningen en ziekenhuizen.

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaaï en gezoneerde 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 geluidzone. Deze bepalingen moeten in de bestemmingsplannen worden verwerkt.

### **Relevantie beschrijving plangebied**

In het voorliggende wijzingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor geluidgevoelige functies; de functie van burgerwoning is, voor wat betreft de geluidgevoeligheid, gelijkwaardig aan de functie van bedrijfswoning.

## **7.5 Luchtkwaliteit**

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

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

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

### **Grenswaarden**

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

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>;
- voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM<sub>10</sub> mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM<sub>2,5</sub>, deeltjes nog kleiner dan PM<sub>10</sub>, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM<sub>10</sub>.

### **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 NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>. Binnen dit wijzigingsplan 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt; concreet betekent dit een bijdrage van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Met name NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 bestaande woningen waarin alleen het soort bewoning wijzigt.

### **Relevantie plangebied**

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

## **7.6 Externe veiligheid**

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

### **Besluit externe veiligheid inrichtingen**

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

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

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

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> 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<sup>-6</sup> per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

### **Besluit externe veiligheid transportroutes**

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

### **Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)**

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

### **Relevantie plangebied**

Dit wijziningsplan maakt een andere vorm van bewoning ruimtelijk mogelijk voor een aantal bestaande woningen in de Noorder Legmeerpolder. Er is dan ook geen sprake van een toename van het plaatsgebonden risico en/of van het groepsrisico.

## **7.7 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**

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

## **Regels**



## **Hoofdstuk 1    INLEIDENDE REGELS**



## **Artikel 1                    begrippen**

In dit plan wordt verstaan onder:

### **1.1 plan:**

het wijzigingsplan "1e Wijziging Legmeerpolder, Omzetting bedrijfswoningen naar burgerwoningen" van de gemeente Amstelveen;

### **1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.11R-VG01 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 bebouwing:**

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

### **1.8 bestaand gebruik of bouwwerk:**

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

### **1.9 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.10 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.11 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;

### **1.12 boeiboord**

de opstaande kant van een dakgoot;  
of de plank tegen de voet der spanribben van een dak gespijkerd, die de schuinliggende zijde van de dakgoot vormt;

**1.13 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;

**1.14 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.15 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;

**1.16 bouwperceel:**

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

**1.17 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.18 bouwvlak:**

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

**1.19 bouwwerk:**

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

**1.20 bruto vloeroppervlakte b.v.o:**

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

**1.21 carport:**

een niet aan alle zijden met wanden omsloten overdekte ruimte ten behoeve van de stalling van (motor-)voertuigen;

**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 driuplijn:**

de lijn die van onderen het dak begrenst;

**1.25 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;

**1.26 eengezinshuis/eengezinswoning:**

een woning bestemd voor één huishouden;

**1.27 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

### **1.28 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;

### **1.29 erfafscheiding:**

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

### **1.30 erker:**

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde wordt 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;

### **1.31 gebouw:**

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

### **1.32 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;

### **1.33 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;

### **1.34 geluidreducerende maatregelen:**

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

### **1.35 geluidwerende voorzieningen:**

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

### **1.36 goot**

de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;

### **1.37 hogere grenswaarde:**

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

**1.38 hoofdgebouw:**

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

**1.39 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;

**1.40 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;

**1.41 maaiveld:**

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

**1.42 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**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 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

**1.46 nutsvoorzieningen:**

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

**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 ondergronds bouwen:**

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

**1.49 opslag:**

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

**1.50 peil:**

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

**1.51 platte afdekking:**

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

**1.52 praktijkruimte:**

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

**1.52 praktijkruimte:**

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

**1.53 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, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.55 straatmeubilair:**

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen:abri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, bewegwijzering en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

**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:**

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

**1.60 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 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;

**1.65 Wet:**

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

**1.66 woning:**

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

**1.67 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;

**1.68 zone:**

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

**1.69 zoneringsregeling:**

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



## **Artikel 2                wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 bebouwingspercentage:**

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

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4 de 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;

### **2.5 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 naar de weg gekeerde gevel.

### **Toepassing ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt.



## **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 inritconstructie/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 en 3.2.4.

#### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 m<sup>2</sup> 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 zwembijver.

### 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 gevelbreedte 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-verblijfsgebied 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

## 3.3 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 m<sup>2</sup>;

## **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.

### *3.4.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van parkeren*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 4.2 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, en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



## Artikel 4

## Wonen

### 4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden 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. per bouwvlak is maximaal een (1) hoofdgebouw (woning) toegestaan;
- c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;

#### 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 m<sup>2</sup>;
- b. bij gronden met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;

- c. de goot- en de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 meter;
- d. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen;
- e. Bij een groter vloeroppervlak aan bijgebouwen (zoals voormalige bedrijfsloodsen, sorteerloodsen en kassen) dient het verschil aan m<sup>2</sup> te worden gesloopt.

#### *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 procent ondergronds 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 m<sup>2</sup>;
  - 2. voor gronden met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwerken maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

#### *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. de hoogte van erf- en perceelsafscheidings bij woningen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- 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 m<sup>2</sup>;
  - 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.

### **4.3 specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Voorwaarden voor het gebruiken van het hoofdgebouw*

Een hoofdgebouw mag niet eerder particulier bewoond worden dan nadat (de sloopvergunning is afgegeven, waardoor) de bijgebouwen (zoals de voormalige bedrijfsloodsen, sorteerloodsen en kassen) een maximale vloeroppervlakte hebben dan:

- a. 45 m<sup>2</sup> ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden 250 m<sup>2</sup> of minder bedraagt;
- b. 75 m<sup>2</sup> ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt.
- c. hiernaast blijven voor deze bijgebouwen de bepalingen (bouwregels) zoals gesteld in het betreffende bestemmingsplan (alsmede eventuele afwijkingsmogelijkheden) van toepassing.

#### *4.3.2 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.

#### *4.3.3 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.

### **4.5 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen**

#### *4.5.2 Parkeernorm*

Een omgevingsvergunning voor bouwen kan slechts worden verleend indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende Nota Parkeernormen.



## **Artikel 5**

## **Waterstaat - Waterkering**

### **5.1 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.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

#### *5.2.2 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.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *5.3.1 Afwijken voor bebouwing*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 5.2.1 voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen.

#### *5.3.2 Voorwaarden voor afwijken*

De in lid 5.3.1 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.



### **3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**



## **Artikel 6                    anti-dubbeltelregel**

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



## **Artikel 7**

## **algemene bouwregels**

### **7.1 Toegelaten overschrijdingen**

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

- a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoeptreden, reclameuitingen, vrijhangende balkons bij meergezinswoningen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 2.50 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
- b. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels, en reclameuitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
- c. 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.

### **7.2 Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen**

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

#### *7.2.1 Samenhangend straat- en bebouwingsbeeld*

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

1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.

#### *7.2.2 Goede woonsituatie*

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

1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
3. de bezonning;
4. het uitzicht;
5. privacy.

### *7.2.3 Verkeersveiligheid*

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

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

### *7.2.4 Sociale veiligheid*

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

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

### *7.2.5 Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden*

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

1. belemmering bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden omliggende bedrijven;
2. de situering van gebouwen;
3. bereikbaarheid van de leidingen voor het plegen van onderhoud en het veilig en bedrijfszeker bedrijven van gastransport.

### *7.2.6 Milieusituatie*

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

1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.

### *7.2.7 Adequate rampenbestrijding*

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

1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

### *7.2.8 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:

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

## **Artikel 8**

## **Luchtvaartverkeerzone - lib art. 2.2.1 nr 4**

### **8.1 Omschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1 nr. 4' gelden beperkingen voor bebouwing als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

### **8.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1 nr. 4' gelden de volgende regels:

- op de gronden die zijn aangeduid met de term 'luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1 nr.4' zijn geen woningen, woonwagens, woonboten, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Hiervoor gelden de bepalingen gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" (Stb. 2002, nr. 591);
- van bestaand gebruik is sprake indien op de datum van de inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003) op de desbetreffende plaats een gebouw rechtmatig aanwezig is en overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt, of voor de datum van inwerkingtreding van het LIB bouwvergunning is verleend voor dit gebouw op de desbetreffende plaats, mits binnen zes maanden na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt.



## **Artikel 9**

## **Luchtvaartverkeerzone - lib art. 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 art. 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;
  - 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 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.



## **4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**



## **Artikel 13                    overgangsrecht**

### **13.1 Overgangsrecht bouwwerken**

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

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

### **13.2 Afwijken**

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

### **13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

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

### **13.4 Overgangsrecht gebruik**

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

### **13.5 Strijdig gebruik**

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

### **13.6 Verboden gebruik**

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

### **13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

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



## **Artikel 14 slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan:

***'1e Wijziging Legmeerpolder, Omzetting bedrijfswoningen naar  
burgerwoningen'***

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 21 februari 2017.

De griffier,

de voorzitter,

