

Omgevingsvergunning i.a.v.h. bestemmingsplan Landelijk Gebied - Amsteldijk Zuid 81

Inhoudsopgave

Omgevingsvergunning i.a.v.h. bestemmingsplan Landelijk Gebied - Amsteldijk Zuid 811	811
HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 De ontwikkeling	6
2.3 Ruimtelijke en functionele aspecten	7
2.3.1 Bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 3 Beleid	10
3.1 Rijks- en provinciaal beleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening	10
3.2 Gemeentelijk beleid	13
3.2.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+	13
3.2.2 Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk	14
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	18
4.1 Bodem	18
4.2 Water	18
4.3 Geluid	18
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Ecologie	21
4.7 Archeologie	22
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	24
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.2 Juridische uitvoerbaarheid	24
5.3 Financieel economische uitvoerbaarheid	24
Conclusie	24

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

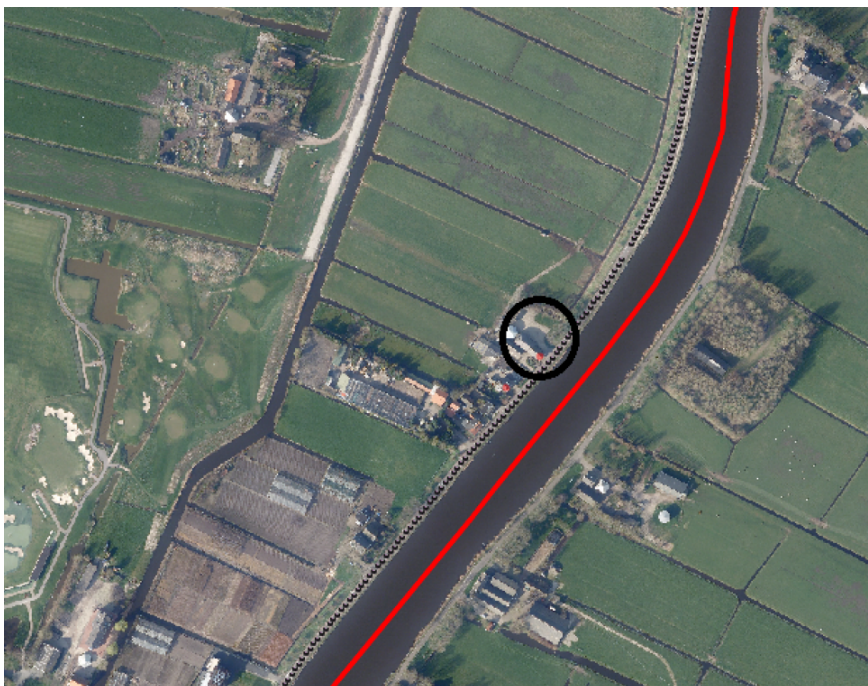
Op 30 april 2015 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het restaureren van een monumentaal pand en het oprichten van een bijgebouw op het perceel Amsteldijk Zuid 81 te Amstelveen (Z-2015/025060). De aanvraag voorziet in handhaving en renovatie van het voorhuis vanwege het monumentale karakter. Het bestaande hoofdgebouw wordt uitgebreid met ca. 24 x 15,55 meter in één bouwlaag met kap. Deze vergroting heeft tot gevolg dat sprake is van een nieuw hoofdgebouw. De bestaande bijgebouwen worden gesloopt en hiervoor komt een nieuw bijgebouw van 220 m² bestaande uit één laag met een kapverdieping. De publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning is opgenomen in bijlage 1 (aanvraagformulier) en bijlage 2 en 3 (relevante bouwtekeningen).

Doelstelling

Van toepassing op de projectlocatie is het bestemmingsplan Landelijk Gebied en de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'. Het ingediende bouwplan is in strijd met de betreffende bouwvoorschriften (zie 2.3). Er is een buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3□ Wabo nodig om het bouwplan te kunnen realiseren. De voorliggende onderbouwing heeft tot doel te motiveren dat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt in het zuidoosten van de gemeente Amstelveen in het Landelijk Gebied. Dit gebied valt in het buitengebied van de gemeente langs de Amsteldijk (Zuid).



Afb. 1 Positie binnen het buitengebied van Amstelveen

1.3 Leeswijzer

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Na de inleiding in dit hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het project. Daarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde situatie in relatie tot de vigerende planologische regeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorwaarden vanuit het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente. De omgevingsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan toegelicht. Hoofdstuk 6 is het slothoofdstuk en bevat de samenvatting en eindconclusie.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De planlocatie betreft het perceel Amsteldijk Zuid 81, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie X nummers 00313 en 00113.



Afb.2 Positionering t.o.v. omliggende functies/bebouwing

Op de Amsteldijk Zuid 81 is een monumentale, maar verzakte en sleetse boerderij, die al geruime tijd niet meer als bedrijf functioneert. De monumentaliteit is gelegen in het nog originele voorhuis. Inmiddels zijn de overige gebouwen en bouwwerken gesloopt; totaal 450 m².



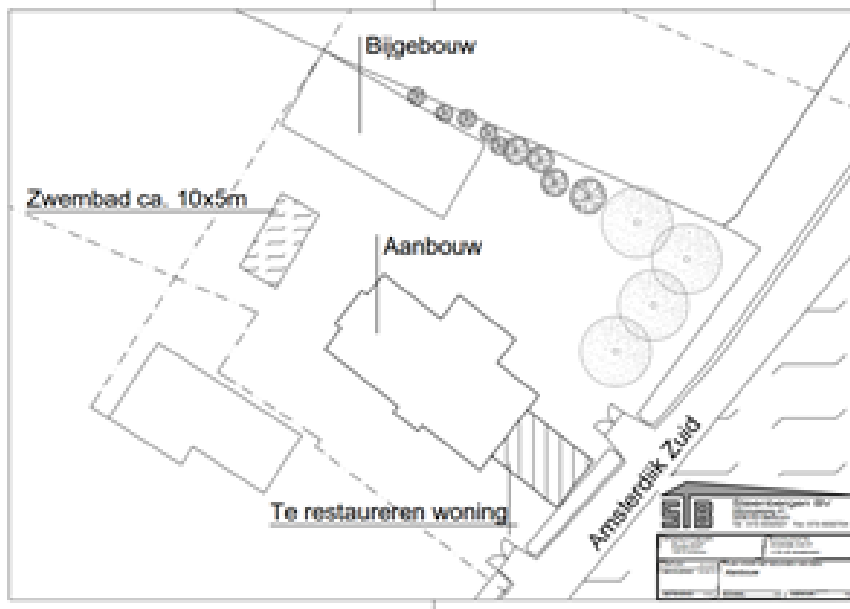
Afb.3 Aanzicht vanaf de Amsteldijk Zuid

De voormalige boerderij maakt onderdeel uit van een strook met overwegend agrarische uitstraling. Het gebied heeft nog een landelijk karakter en de woonbebouwing in deze strook is overwegend kleinschalig. Cultuurhistorisch gezien is het wenselijk dat de bestaande woonbebouwing wordt afgewisseld met een boerderijconcept zoals nu voorgesteld, omdat hiermee de van oorsprong agrarische functie leesbaar blijft in het landschap. Dat niet echt meer sprake is van een agrarisch bedrijf maar dat hier sprake is van een burgerwoning is stedenbouwkundig minder

relevant. Het plan behelst een woonhuis met bijbehorende bijgebouwen waardoor het zich manifesteert als een boerderij. In relatie met zijn omgeving bestaande uit open weide grond en kleinschalige woonbebouwing draagt deze ontwikkeling bij aan het behoud van de identiteit van dit gebied.

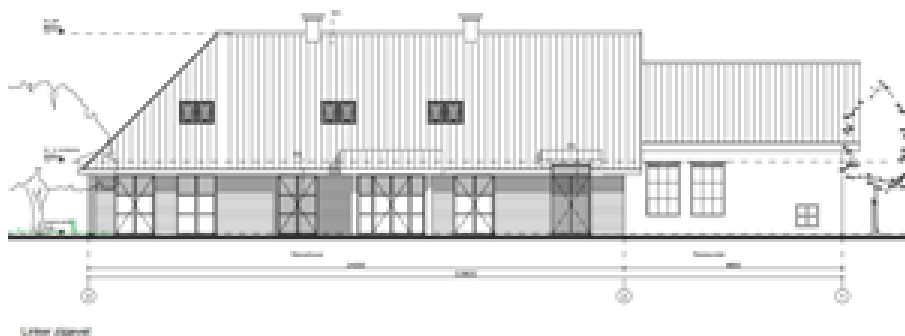
2.2 De ontwikkeling

Het monument wordt nieuw leven ingeblazen, waarbij het voorhuis gerestaureerd wordt en twee aan- en bijgebouwen in boerderijstijl een luxe woonfunctie mogelijk maken. De aanbouw heeft de vorm van de oorspronkelijke hoofdstal overgenomen en is gematerialiseerd door gepotdekseld zwart hout. Het bijgebouw is er in vorm en positie ondergeschikt aan.



Afb. 4 Nieuwe situatie

Het bestaande voorhuis wordt uitgebreid met 24 x 15,55 meter met daaraan een tweetal kleine uitbreidingen aan de noordzijde (8,4 x 3,5 meter) en aan de zuidzijde (3,6 x 0,85 meter). De uitbreiding bestaat uit één bouwlaag met een kapverdieping. De bouwhoogte wordt ca. 9 meter.



Afb. 5 Zij aanzicht nieuwe situatie

Het bijbehorende bouwwerk (bijgebouw) is 10 x 22 meter met een goothoogte van ca. 3 meter en een bouwhoogte van ca. 8,1 meter. Tevens voorziet het plan in het realiseren van een zwembad van 10 x 5 meter.

Waardevolle erfbeplanting wordt gehandhaafd en aangevuld, waardoor de oorspronkelijke kavelstructuur van het Bovenland herkenbaar blijft. De sloot in de noord-zuidrichting is niet meer aanwezig. Deze sloot en groensingel heeft het oorspronkelijk erf begrensd. Deze singel dient te worden hersteld danwel verplaatst. Het dijktaalud blijft in tact. Het geheel voegt zich in de gebiedsvisie Amstelscheg, die de gebiedskarakteristiek en -waarde vooropstelt.

2.3 Ruimtelijke en functionele aspecten

2.3.1 Bestemmingsplan

Voor het projectgebied is van toepassing het bestemmingsplan Landelijk Gebied, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juni 2010 en 26 mei 2011 onherroepelijk is geworden.



Afb. 6 uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied

Regels

In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf 2'(artikel 8).

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch-Agrarisch Bedrijf 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-paardenhotel' zijn de gronden mede bestemd voor paardenhotel;
- met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. verhardingen;

- f. waterlopen;
met daaraan ondergeschikt:
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 10 meter;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt 100% tenzij anders is aangeduid.

8.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- b. per bouwvlak met één bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 12 meter;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- e. de dakhelling mag niet meer dan 600 bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

8.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- b. per bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 60 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 4,50 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer dan 600 bedragen.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van palen en (licht-)masten mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

Strijdigheden

De voor Agrarisch-Agrarisch Bedrijf 2 bestemde gronden mogen voor 100% worden bebouwd met bedrijfsbebouwing, en bedrijfswoning met bijgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. De bestemming is agrarisch en het gevraagde is uitsluitend ten behoeve van wonen. Toetsing van het bouwplan aan de

bouwregels van de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf 2 is derhalve niet aan de orde.

Voor het gehele bouwplan is een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo noodzakelijk om het plan te kunnen realiseren.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 12 februari 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden. In de structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende beleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

In de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028. Het gaat hierbij om de volgende doelstellingen:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Amvb Ruimte. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige project. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in het kader van dit bouwplan.

3.1.2 Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt als bestaand bebouwd gebied (BBG) aangewezen 'de bestaande of de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen'. Gelet op de vigerende agrarische bestemming van het onderhavige plangebied, is in casu sprake van een ontwikkeling buiten BBG.

De artikelen 8, 13, 15 en 24 van de PRV zijn relevant.

Artikel 8 PRV

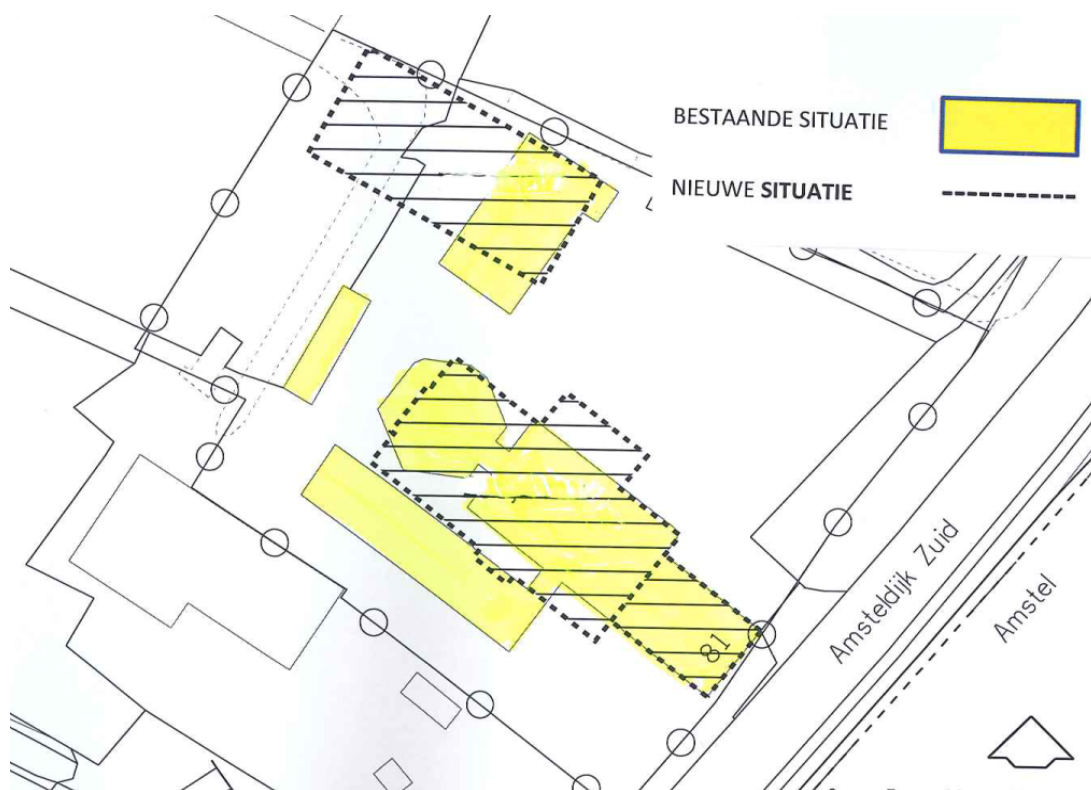
Artikel 8 PRV geeft aan dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied, zoals aangegeven op kaart 10 en op de digitale verbeelding ervan, voorkomende bijzondere aardkundige waarden, zoals beschreven in het bijlage rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68).

Het plangebied is gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Hiervoor geldt dat het gebied niet afgegraven of geëgaliseerd mag worden. Hiervan is in het onderhavige geval geen sprake.

Artikel 13 PRV

Een bestemmingsplan mag niet voorzien in nieuwe woningbouw in landelijk gebied, tenzij er sprake is van woningbouw in het kader van regionaal afgestemde woningbouwprogramma's, nieuwe woningbouw niet gerealiseerd kan worden door herstructurering en transformatie en rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit (artikel 15).

In het onderhavige geval is geen sprake van nieuwe woningbouw. Een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Het bestaande monumentale voorhuis wordt gerenoveerd en het bouwkundig in vervallen staat verkerende achterhuis wordt vernieuwd en uitgebreid. De verspreid over het erf gelegen agrarische bebouwing wordt gesloopt en vervangen door één bijgebouw.



Artikel 15 PRV

Artikel 15 PRV verplicht dat in een bestemmingsplan wordt onderbouwd in welke mate rekening is gehouden met de vijf criteria uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze criteria betreffen:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw en openbare ruimte) ter plaatse;
- de inpassing van nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Door het bestaande monumentale voorhuis te restaureren en het vervallen achterhuis te herbouwen wordt het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden. Het volume is passend op deze locatie en de oorspronkelijke typologie en het silhouet van de bebouwing blijft op hoofdlijnen gehandhaafd. Het plan is zorgvuldig ingepast en voldoet aan de uitgangspunten uit de Leidraad.

Artikel 24 PRV

De provincie heeft in de PRV de bescherming van Nationale landschappen ondergebracht bij de bufferzones. In de verordening is bepaald dat verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG niet is toegestaan binnen de begrenzing van de bufferzones.

Ingevolge artikel 24, eerste lid, onder a, maakt voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzones op kaart 5b en op de digitale verbeelding ervan, een bestemmingsplan verdere verstedelijking niet mogelijk in de vorm van nieuwe bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied voor wonen.

Ingevolge het zesde lid kan in afwijking van het eerste lid een bestemmingsplan voorzien in de in dat lid genoemde ontwikkelingen indien:

- Er sprake is van een groot openbaar belang;
- Er geen reële andere mogelijkheden zijn en;
- De negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Vaststaat dat op grond van de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied binnen de bestemming agrarische bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning is toegestaan. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd (zie tevens paragraaf 2.1.). Tevens is het bouwvlak aan aanmerkelijk dieper. Met het onderhavige plan wordt de diepte van het erf ingeperkt en de bebouwingsmogelijkheden teruggebracht.

De noodzaak blijkt uit de bouwkundige staat van de huidige bebouwing. Sloop is hier de enige oplossing. Herbouw van de bouwvallige opstallen is niet wenselijk. Het achtererf wordt geheel opnieuw heringericht. Waardevolle erfbeplanting wordt gehandhaafd en aangevuld, waardoor de oorspronkelijke kavelstructuur van het Bovenland herkenbaar blijft. Het dijktaalud blijft in tact. Het geheel voegt zich in de gebiedsvisie Amstelscheg, die de gebiedskarakteristiek en -waarde voorop stelt.

Gelet op het vorenstaande en aangezien er sprake is van herbouw van de bestaande woning op dezelfde locatie is nut en noodzaak aangetoond.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

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

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

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.

Grijpen van nieuwe kansen

Amstelveen wil nieuwe kansen die zich voordoen grijpen. Bijvoorbeeld door een toekomstvast openbaar vervoer verbinding tussen Amsterdam en Amstelveen. Of met een knooppunt van hoogwaardig openbaar vervoer bij het Stadshart, waardoor het Stadshart een impuls krijgt. Ook liggen er kansen in de ontwikkeling van de Noorder Legmeerpolder, waar een combinatie van duurzaam wonen, werken en kassen is voorzien.

Waardevol landschap: behouden door zorgvuldige ontwikkeling;

Toekomstvast openbaar vervoer: fundamenteel voor de stad, maar goed lokaal netwerk noodzakelijke voorwaarde;

Hoogwaardig wonen: betere doorstroming, energiezuiniger woningen en meer particulier opdrachtgeverschap;

Het nieuwe werken: bestaande bedrijventerreinen en kantoren beter benutten;

Aantrekkelijke voorzieningen: stadshart versterken, wijkwinkelcentra concentreren en zorgen voor excellent onderwijs voor iedereen;

Duurzame ruimte: slim en zuinig ruimtegebruik, binnen een ruimtelijk kwaliteitskader.

Relevantie planontwikkeling

De uitbreiding van de woning en de herbouw van het bijgebouw vinden op een dermate wijze plaats dat rekening wordt gehouden met het waardevolle achtergelegen landschap (poldergebied) en past binnen het ruimtelijk kwaliteitskader.

3.2.2 Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk

Het college heeft op 5 februari 2014 het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk opgesteld met het doel ter bescherming van de Amstelscheg en in het bijzonder de Amsteldijk en Bovenland langs de Amstel op Amstelveens grondgebied. De bebouwing en doorzichten langs de Amstel zijn afwisselend in uitstraling. De verschillende karakteristieken per deelgebied en de verschillende woontypologieën geven aanleiding tot het opstellen van randvoorwaarden en ontwerpprincipes om mogelijk toekomstige ontwikkelingen langs de Amstel in goede banen te leiden. Het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk maakt hierbij deel uit van de Welstandsnota waaraan getoetst wordt bij de behandeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Langs de Amstel zijn op Amstelveens grondgebieden verschillende deelgebieden te herkennen. Deze gebieden kenmerken zich met name door de soort en dichtheid van de bebouwing langs de Amsteldijk enerzijds en de mate van openheid tussen de bebouwing anderzijds. Daarnaast is het gebruik van het Bovenland mede bepalend voor het beeld vanaf de Amsteldijk. De onderhavige woning is gelegen in het deelgebied Zuid (van Langs de Akker tot Uithoorn, met uitzondering van Nes).

Vanaf Langs de Akker naar het zuiden wordt de bebouwing langs de Amsteldijk weer beduidend minder intensief. Clusters van voornamelijk vrijstaande woningen, al dan niet met bedrijfsbebouwing op het achtererf worden afgewisseld met onbebouwd Bovenland en boerderijen. De woningbouw bestaat vooral uit (voormalige) bedrijfswoningen en boerderijen.



Er komen diverse typen woningen in verschillende architectuurstijlen voor. Een bijzonderheid is het buurtschap De Zwarte Kat: een cluster van een tiental woningen, boerderijen en horecagelegenheid.

Over het algemeen kan gezegd worden dat de woonbebouwing in dit deelgebied van oudsher bescheidener van aard is dan tussen de Kalfjeslaan en de Oostermeeweg. Buitenplaatsen hebben in dit deelgebied nooit gestaan. En ook de riante villa's en geschakelde woningen uit de jaren dertig van de vorige eeuw zijn hier niet te vinden, in tegenstelling tot het meest noordelijke deelgebied. Het gebruik van het Bovenland is voornamelijk agrarisch, inclusief de bijbehorende bebouwing. Ten noorden van de Nes komt bedrijfsbebouwing op beperkte schaal voor en is er veel open ruimte en zicht op het Bovenland vanaf de Amsteldijk. Ten zuiden van Nes komt grootschaliger bedrijfsbebouwing voor, voornamelijk kassen. Ter hoogte van de Hollandse Dijk is een cluster van kassen en bedrijfsbebouwing ontstaan. De overige grote kassen en bedrijfsbebouwing ligt verspreid tussen Nes en Uithoorn. Ieder bedrijf grenst aan weerszijden aan onbebouwde percelen.

Kenmerkend voor dit deel van de Amsteldijk zijn de ontsluitingen van de boerderijen aan de Ringdijk van de Bovenkerkerpolder, die via het Bovenland en de Amsteldijk worden ontsloten. Deze ontsluitingswegen liggen in de regel haaks op de Amsteldijk, op het niveau van het Bovenland. Vaak is bij de aantakking van de ontsluitingsweg op de Amsteldijk bebouwing gesitueerd.

Het landelijke beeld in dit deelgebied langs de Amsteldijk wordt verder versterkt door de knotwilgen in het westelijk dijktaalud.

Het beeldkwaliteitsplan onderscheidt zeven verschillende woningtypologieën. De woning Amsteldijk Zuid 81 valt onder het type boerderij.

De bestaande boerenerven langs de Amsteldijk zijn goed herkenbaar en komen in alle deelgebieden voor. Veel van de bestaande boerderijen worden omzoomd door een singelbeplanting. De bebouwing bestaat uit een cluster van diverse agrarische bouwwerken. Alle bebouwing ligt op maaiveld niveau van het Bovenland, meestal in de richting van de verkaveling van het Bovenland. De hoofdwooning of boerderij ligt het dichtst op de dijk en bestaat doorgaans uit één laag met een kap. De afstand van de woningen tot de dijk varieert, maar is meestal een behoorlijk aantal meters.

De teensloot is meestal nog aanwezig. Rondom het woonhuis is het gebruikelijk een tuin aan te leggen. Soms heeft het woongebouw een souterrain. Materialisering van de woonhuizen is baksteen, eventueel gestuukt, en pannen of riet op het dak. Er komen verschillende architectuurstijlen en kapvormen voor. Ook de richting van de kap varieert. De stallen, hooibergen en opslag liggen achter de woonbebouwing en bestaan meestal ook uit een laag met kap. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is onderscheidend van de woonbebouwing. Er wordt gebruik gemaakt van o.a. hout, steen, beton en staal (damwand profiel) in gedekte kleuren zoals donkergroen. De kappen op de bedrijfsbebouwing zijn van plaatmateriaal, pannen of riet. De meest voorkomende kapvorm op de bedrijfsbebouwing is het zadeldak. De richting van de kap varieert.

Naar aanleiding van de geïnventariseerde deelgebieden en woningtypologieën is aan te geven hoe in de toekomst ontwikkelingen langs de Amsteldijk vorm gegeven kunnen worden, passend bij de gewenste uitstraling en bestaande karakteristiek.

Voor het onderhavige deelgebied staat het behoud c.q. het vergroten van de openheid van het Bovenland en het bescheiden houden van de uitstraling van de bebouwing centraal. De voorkomende en bij vervangende nieuwbouw toegestane woningtypologieën zijn de vrijstaande woning met een eenvoudige uitstraling, de boerderij, de dijkwoning en enkele geschakelde woningen. De boombeplanting in het taalud van de dijk in het zuidelijk deelgebied blijft incidenteel en gekoppeld aan de bebouwingslinten. De voorkomende knotwilgen dragen bij aan de landelijke uitstraling.

Beoordeling bouwplan.

De aanvraag betreft omzetting van de bestemming Agrarisch bedrijf ten behoeve van restauratie van het voorhuis en bouw van een nieuw hoofdgebouw (stalgedeelte) en een nieuw bijgebouw. Het geheel is mede door de ensemble werking een gemeentelijk monument. Het voorhuis is daarbij het meest cruciaal van monumentale waarde. Voor de sloop van de melkschuur, hooiberg en kleinveestal is toestemming gegeven. De ontwikkeling waarbij het voorhuis gerestaureerd wordt en het bijbouwen in landelijke boerderijstijl plaatsvindt en binnen de kavelstructuur heeft ertoe geleid dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met inachtneming van het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk positief heeft geadviseerd over het bouwplan.

Bij de aanvang en tijdens de werkzaamheden zal er regelmatig contact zijn tussen de aanvrager en de gemeente met betrekking tot de onderdelen die bij de restauratie aan bod zullen komen, zoals de lambriseringen (historisch schilderwerk), de bespanning in de balkvakken van het plafond, historisch behang etc., zodat er goede afspraken kunnen worden gemaakt over hoe wordt omgegaan met materialen die naar het oordeel van de commissie monumentale waarde bezitten.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Teneinde de mensen te beschermen tegen de effecten van een verontreinigde bodem, geldt bij nieuwe ontwikkelingen een onderzoeksplicht naar de bodemgesteldheid ter plaatse. In principe moet de bodemkwaliteit geschikt zijn of worden gemaakt voor het beoogde gebruik, in dit geval wonen.

Relevantie plangebied

Aanvrager is niet verplicht tot het aanleveren van een bodemonderzoeksrapport. De aanvrager is alleen verplicht tot het aanleveren van gegevens die het bevoegd gezag nodig heeft om tot een beslissing op de aanvraag te komen (Bor artikel 4,4 lid 1). Bij uitbreidingen van gebouwen waarvan de functie niet wijzigt is op grond van artikel 8, lid 3b van de Woningwet een bodemonderzoek niet vereist.

4.2 Water

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

Relevantie plangebied

De waterbeheerder in het projectgebied is Waternet. De werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de kernzone, de binnendijkse beschermingszone en buiten beschermingszone van de Amsteldijk. Er is dus geen melding in het kader van de Waterwet noodzakelijk.

Indien door de ontwikkeling het verharde oppervlak toeneemt, dient dit gecompenseerd te worden. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht hanteert voor compensatie een extra wateroppervlak van 10% van de toename van het verhard oppervlak. Toename van het verhard oppervlak van minder dan 1000 m² hoeft niet te worden gecompenseerd. Het gehele bouwplan beslaat minder dan 1000 m². Compensatie is dus niet nodig.

4.3 Geluid

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

Relevantie plangebied

Geluidwering

Op de locatie bevindt zich een monumentale boerderij. De veestal en de bijgebouwen hiervan zijn gesloopt om plaats te maken voor een nieuw te bouwen aanbouw en bijgebouw. In zowel de aanbouw als het bijgebouw zijn in de nieuwe situatie verblijfsruimten voorzien. Het bestaande woonhuis wordt gerenoveerd waarbij uitsluitend de fundering wordt gestabiliseerd. Er vinden verder geen wijzigingen plaats aan de gevel of de indeling.

Ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen, zullen de nieuw te bouwen aanbouw en het bijgebouw aan een hogere geluidsbelasting blootgesteld worden, dan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder aangeeft. In verband met deze geluidsbelasting is nader onderzoek verricht naar de geluidswering van de gevelconstructie.

Bij de renovatie van het bestaande woning vinden er geen wijzigingen plaats aan de gevel en/of indeling van de ruimten. Een nader onderzoek voor dit woongedeelte naar de geluidswering is daarom niet noodzakelijk.

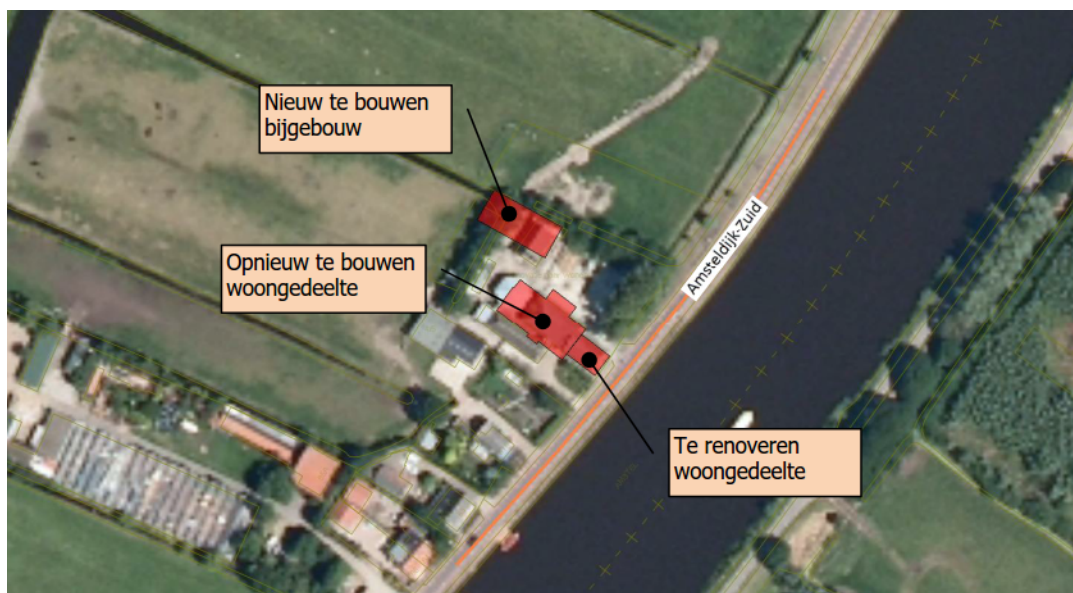
De berekening voor de dimensionering van aanvullende gevelmaatregelen in de gevels van de nieuwe aanbouw en het bijgebouw is uitgevoerd conform de uitgangspunten, zoals aangegeven in het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (zie bijlage 4 : "Akoestisch onderzoek naar de geluidswering van de gevelconstructie voor de aanbouw en het bijgebouw bij de monumentale boerderij aan de Amsteldijk-Zuid 81 te Amstelveen d.d. 29 juli 2015 met kenmerk 15.044 van het Raadgevend ingenieursbureau Metz BV).

Uit het onderzoek blijkt dat met de voorgestelde geluidwerende voorzieningen in alle gevallen, zowel in de verblijfsruimten als verblijfsgebieden aan de vereiste waarden wordt voldaan.

Geluidsonderzoek wegverkeerslawai

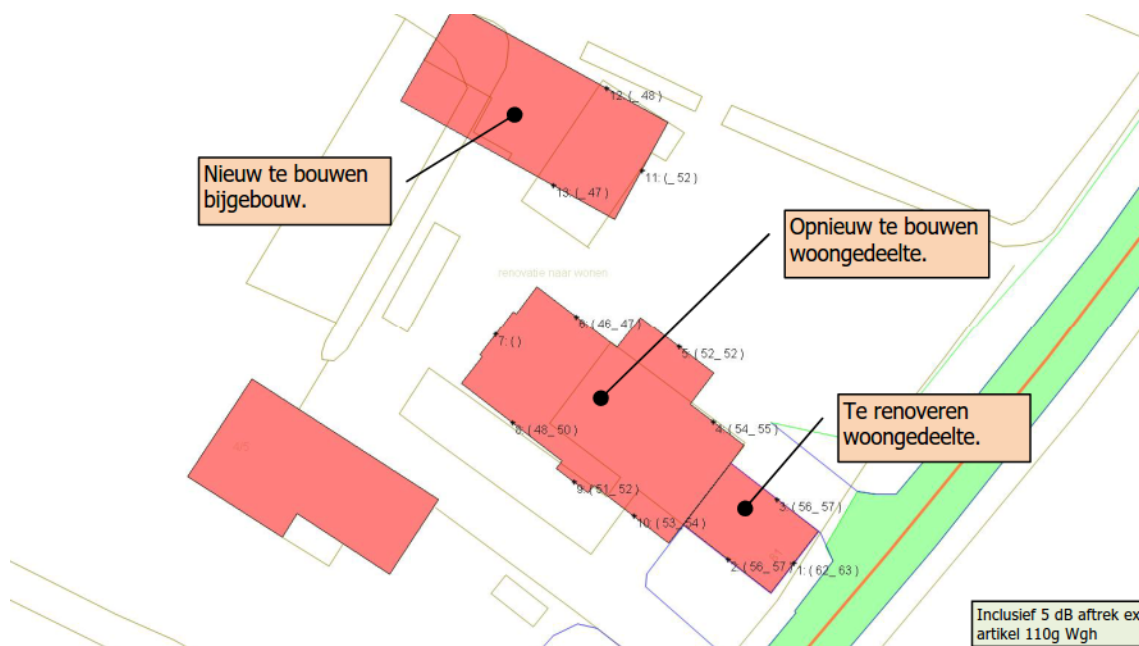
Door het Raadgevend ingenieursbureau Metz B.V. is een geluidsonderzoek naar het wegverkeerslawai gedaan. (Zie bijlage 5: Rapport EdB/15.0xx/15.0xxx d.d. 8 juli 2015).

De planlocatie ligt op korte afstand van de Amsteldijk-Zuid waar een 60 km/uur snelheidsregiem geldt. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder hebben wegen een verplichte onderzoekszone aan weerszijden van de weg. Voor de Amsteldijk-Zuid geldt een zone van 250 meter breedte. De kortste afstand tot de as van de Amsteldijk-Zuid bedraagt tot aan het te renoveren woongedeelte circa 6 meter en tot aan het nieuw te bouwen woongedeelte circa 16 meter. De kortste afstand tot de as van de Amsteldijk-Zuid en het nieuw te bouwen bijgebouw bedraagt circa 39 meter. De planlocatie valt daarmee binnen de door de Wet geluidhinder gestelde onderzoekszone voor de Amsteldijk Zuid.



Afb. 7 ligging planlocatie binnen onderzoekszone Amsteldijk Zuid

Volgens artikel 82 lid 1 van de Wet geluidhinder mag de geluidsbelasting L_{den} ter plaatse van woningen niet hoger bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer de realisatie van het gewenste bouwplan mogelijk moet worden gemaakt door middel van een wijziging van het bestemmingsplan is er een planologische procedure nodig. In dat geval heeft het bevoegde gezag de mogelijkheid om, op grond van de Wet geluidhinder een ten hoogste toelaatbare waarde op de gevel vast te stellen (onthefing).



Te renoveren woongedeelte

Ter plaatse van het te renoveren woongedeelte veroorzaakt het wegverkeerslawaai op de Amsteldijk Zuid een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Omdat voor dit woongedeelte al in 1999 al een ten hoogste toelaatbare waarde is vastgesteld, hoeft deze geluidsbelasting niet meer opnieuw te worden getoetst aan de maximaal toegestane waarde van de Wet geluidhinder.

Opnieuw te bouwen woongedeelte

Ter plaatse van het opnieuw te bouwen woongedeelte veroorzaakt het wegverkeerslawaai op de Amsteldijk Zuid een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de noordoostzijde is een onthefing voor 55 dB nodig (begane grond en 1e verdieping) en voor de zuidwestzijde 54 dB (begane grond en 1e verdieping).

Opnieuw te bouwen bijgebouw

Een bijgebouw is geen geluidgevoelige bestemming dus is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel van het bijgebouw niet nodig.

Het conceptbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder is ter visie gelegd met het ontwerp van de omgevingsvergunning (bijlage 6). Naar aanleiding van deze tervisielegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend, waardoor deze ongewijzigd is vastgesteld. PM

4.4 Luchtkwaliteit

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL beoogt alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen

op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Alleen projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, indien aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Dit criterium is een of-benadering. Wanneer een project voor één stof de grens van 3% overschrijdt, moet het project worden aangemerkt als een project dat de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, zoals:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg; 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg; 200.000 m2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Relevantie plangebied

Het uitbreiden van een woning en nieuwbouw van een bijgebouw is een ontwikkeling die niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hier met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen. De veiligheidsnormen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij de bouw van appartementen gaat het in beginsel om een kwetsbaar object, waarbij de veiligheid van personen in het geding kan zijn.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. De gegevens zijn afkomstig van gemeente, waterschappen, provincie en rijk.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het bouwplan geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten zijn vermeld.

Relevantie plangebied

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation, een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslag met gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig.

4.6 Ecologie

Op 1 april 2002 respectievelijk 25 mei 1998 zijn de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Doel van deze wetten is de bescherming van de dier- en plantensoorten en hun leefgebieden in Nederland.

Tegelijkertijd vormen deze wetten de implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn en Verdrag van Bern).

De Flora- en faunawet kent een verbod op het aantasten of verstoren van zowel extra beschermde als overige soorten, alsmede het aantasten of verstoren van de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen, behoudend verlening van ontheffing door de minister van EZ. 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

Buro Maerlant BV heeft een ecologische quickscan uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen realisatie van een aanbouw en bijgebouw in het plangebied (Bijlage 7 : Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet d.d. 20 juli 2015). De ecologische quickscan bestaat uit een veldonderzoek en een bronnenonderzoek. Tijdens het veldonderzoek is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van diersporen zoals uitwerpselen, krap- en graafsporen, en is de vegetatie bekeken. Tevens zijn waarnemingen van aanwezige diersoorten gedaan. Op basis van expertjudgement is een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde diersoorten. Dit is afgewogen tegen de toekomstige ontwikkelingen. Doel van het onderzoek is een goed onderbouwde inschatting te geven, zodat kan worden gehandeld conform de Flora- en faunawet.

Uit het rapport volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

In het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, bestaat de kans op de aanwezigheid van broedende vogels tijdens de uitvoer van de werkzaamheden. Doordat de werkzaamheden eenvoudig buiten het broedseizoen kunnen worden uitgevoerd en voldoende alternatieven aanwezig zijn, of potentiële functies behouden blijven, zijn géén negatieve effecten op broedende vogels te verwachten.

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000/EHS. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat effecten van het plan op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

4.7 Archeologie

De gemeente Amstelveen heeft in 2008 haar archeologische 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 de toegestane bodemverstoring zijn verbonden. Bij waardevolle gebieden geldt in principe verplicht inventariserend archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm.

Relevantie plangebied

In het gebied geldt een hoge archeologische verwachting voor de resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde Archeologie. dit houdt in dat bij bodemingrepen dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv archeologisch onderzoek verplicht is. De toekomstige bouwwerken hebben een oppervlak van ca. 290 m² (aanbouw) en 220 m² (bijgebouw). De beoogde ontwikkeling leidt tot een bodemverstoring tot ca. 80 cm -mv. Hiermee overschrijdt het plan de vrijstellingscriteria en geldt de verplichting om een onderzoek op de locatie uit te

voeren. (zie bijlage 8: Rapport van het Bureau voor Archeologie Rapport 196 "Amsteldijk Zuid 81, Amstelveen, gemeente Amstelveen: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen" d.d. 6 juli 2015). Op grond van het uitgevoerde onderzoek is het plangebied vrij gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische, juridische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan gemotiveerd.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 22 oktober 2015 tot en met 2 december 2015. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om zienswijzen kenbaar te maken. Hiervan is vooraf kennis gegeven op de gemeentelijke website en de Staatscourant van 21 oktober 2015.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2 Juridische uitvoerbaarheid

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie X nummers 00313 en 00113 is in eigendom van de aanvrager. Voor wat betreft het grondeigendom is het bouwplan dan ook uitvoerbaar.

5.3 Financieel economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12, eerste lid, Wro, biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal. De gemeente is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit is op grond van artikel 6.2.1 sub a het geval bij de bouw van één of meer woningen. In het onderhavige geval betreft het een uitbreiding van een hoofdgebouw. Dit is geen bouwplan op grond van de Wet. Van kostenverhaal is dus geen sprake.

Conclusie

Op het perceel Amsteldijk Zuid 81 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het renoveren van het bestaande voorhuis, uitbreiding van het bestaande woonhuis en het oprichten van een bijgebouw. Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien de gronden zijn aangewezen als agrarisch bouwperceel en sprake is van een burgerwoning.

Ingevolge de buitenplanse afwijking ex artikel 2:12, lid 1 sub a, onder 3o Wabo kan het bouwplan worden gerealiseerd. De gevraagde vergunning kan worden verleend, indien is aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het plan is in overeenstemming met het beleid van rijk en provincie en het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente. Gelet op de verschillende omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. De juridische en economische uitvoerbaarheid zijn gewaarborgd. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de uitkomsten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Geconcludeerd wordt, dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zodat het geoorloofd is toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o voor het bouwplan een omgevingsvergunning te verlenen.

Bijlagen
Bijlage 1: Aanvraagformulier
Bouwtekeningen bestaande situatie
bouwtekeningen nieuwe situatie
Verbeelding Besluitgebied
Besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder
Beschikking omgevingsvergunning
Printeditie onderbouwing