4e Herziening Wester Amstel, Amsteldijk Noord 35

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 INLEIDING **5**
1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 De ontwikkeling 12
2.3 Motivatie gemaakte keuzes 13

Hoofdstuk 3 PLANOPZET **15**
3.1 Algemeen 15
3.2 De bestemmingen 15

Hoofdstuk 4 UITVOERBAARHEID **19**
4.1 Economische uitvoerbaarheid 19
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 19
4.3 Handhaving 20

Hoofdstuk 5 BELEIDSKADER **21**
5.1 Inleiding 21
5.2 Provinciaal en regionaal beleid 21
5.3 Gemeentelijk beleid 24

Hoofdstuk 6 OMGEVINGSKWALITEIT **27**
6.1 Bodem 27
6.2 Water 28
6.3 Archeologie 30
6.4 Geluid 31
6.5 Luchtkwaliteit 32
6.6 Externe veiligheid 34
6.7 Flora en fauna 35

Bijlagen Toelichting **37**

PLANREGELS 39

Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**41**
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**55**
Artikel 3	Tuin	55
Artikel 4	Wonen	59
Artikel 5	Waarde - Archeologie	63
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	67
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**69**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 8	Algemene bouwregels	71
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	73
Artikel 10	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	75
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**77**
Artikel 11	Overgangsrecht	77
Artikel 12	Slotregel	79
Bijlagen Regels		**81**

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Op 21 maart 2007 is het bestemmingsplan Wester Amstel vastgesteld door de gemeenteraad. Op 12 maart 2009 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

In dat bestemmingsplan is onder meer een bestemmingsgrens aangepast ter plaatse van het perceel aan de Amsteldijk Noord 35. In het bestemmingsplan Wester Amstel Noord, welke voor dit adres geldend was voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Wester Amstel (2007), is een bestemmingsvlak aangegeven met de bestemming Wonen. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Wester Amstel Noord (door het vaststellen van het bestemmingsplan Wester Amstel) is deze bestemmingsgrens meer naar de woning geplaatst, waardoor de bestemming Agrarisch groter en de bestemming Wonen kleiner is geworden. De carport die achter de woning aanwezig is, is hierdoor strijdig geworden met het nu geldende bestemmingsplan Wester Amstel. Op de locatie van de carport geldt conform het laatstgenoemde bestemmingsplan namelijk de agrarische bestemming.

Door een omissie bij de actualisatie in het nu geldende bestemmingsplan Wester Amstel is dus onbedoeld een strijdige situatie ontstaan. Mede met oog op de binnengekomen verzoeken om handhaving is het zaak deze strijdigheid op te heffen middels het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan '4e Herziening Wester Amstel, Amsteldijk Noord 35'.

Naar aanleiding van de - bij brief van 25 juli 2011 - van rechtswege verleende omgevingsvergunning voor het vergroten van het bijgebouw ten noordwesten van de woning tot 152 m², en de overige reeds vergunde bijgebouwen is in dit bestemmingsplan tevens de maximale oppervlakte aan bijgebouwen vastgelegd. De totaal bestendigde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt hiermee 238 m2.

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de strijdige situatie die onbedoeld is ontstaan ongedaan te maken, door het verplaatsen van de bestemmingsgrens naar noordelijke richting. De woonbestemming zal hierdoor weer groter worden, waardoor de strijdigheid van de carport ter plaatse zal worden weggenomen. De basis voor het voorstaande is gelegd in de gedoogbeschikking (Z-2012/017212) van 27 augustus 2012. Hiernaast beoogd dit bestemmingsplan een bestendiging van de reeds vergunde oppervlakte aan bijgebouwen. De basis hiervoor is gelegd in de van rechtswege verleende omgevingsvergunning (Z-2010/051173) bij brief van 25 juli 2011. Zowel de gedoogbeschikking als de van rechtswege verleende omgevingsvergunning zijn als bijlage gevoegd bij dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie die deze herziening betreft bevindt zich in de 'Middelpolder onder Amstelveen'. Dit gebied ligt ten oosten van de bestaande bebouwing van Amstelveen en ten westen van de Amstel. Het betreft de oostkant van het plangebied 'Wester Amstel' (bestemmingsplan 'Wester Amstel').

Het specifieke perceel ligt op de grens met Ouderkerk aan de Amstel ten noorden van de Rijksweg A9, de Oranjebaan en even ten noordoosten van de aansluiting van de Amsteldijk Noord op de Oostermeerweg. Het perceel ligt ten zuiden van een gebied met de bestemming landgoed (L) dat evenwijdig aan de Amsteldijk Noord is gelegen. De zuidoostzijde van het perceel is, door een kleine kavel met de bestemming 'Tuinen' (T), gescheiden van de Amsteldijk Noord.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Wester Amstel, dat op 21 maart 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 12 maart 2009 onherroepelijk is geworden.

Het geldende bestemmingsplan komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen.

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 bestemmingsplan. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

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

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied ligt op de oostflank van Amstelveen tussen de Kalfjeslaan aan de noordzijde (grens met gemeente Amsterdam) en de Rijksweg A9 aan de zuidzijde. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de wijk Uilenstede/Kronenburg en aan de woonwijk Bankras-Kostverloren. Aan de oostzijde ligt de grens van het plangebied ongeveer in het midden van de Amstel.

Het plangebied wordt in hoofdzaak ontsloten via de Amsteldijk en met name in het noorden nog door de dijkwegen tussen de polder en het bovenland. Via de Oranjebaan en Langs de Akker wordt verbinding gekregen met de rest van de gemeente en vervolgens via de Burgemeester Boersweg met het regionale en nationale wegennet via de A9.

2.1.2 Beschrijving deelgebieden

Het plangebied omvat het poldergebied en bovenland tussen de aaneengesloten woonbebouwing en de Amstel, waarbij nog een aparte positie wordt ingenomen door de "Buurt over Ouderkerk", dat voor een belangrijk deel als beschermd dorpsgezicht is aangewezen.

De stedenbouwkundige structuur, de functionele opbouw en de specifieke bouwvormen hebben geleid tot onderscheidenlijke beschrijvingen.

Wester Amstel

Dit gebied betreft het 'open' poldergebied en bovenland ten oosten van de kom van Amstelveen tussen de woonwijk "Bankras-Kostverloren" en de Amstel.

Qua ruimtelijke en functionele structuur is onderscheid te maken in twee gedeelten:

1. het poldergebied "Middelpolder onder Amstelveen" tot aan de ringdijk en –vaart;
2. het bovenland-gebied tussen ringvaart en Amstel.

Stedenbouwkundige structuur poldergebied.

De structuur van de laaggelegen polder wordt met name gekenmerkt door een patroon met strakke rechthoekige kavels in oostwest-richting aan de oostzijde begrensd door een polderdijk met een grillig verloop en wisselende naamgeving van noord naar zuid: Kostverlorenweg – Machineweg – Bankrasweg.

Qua functionele invulling en bebouwingstypologie is daarbinnen weer onderscheid te maken tussen het natuur- en recreatiegebied, de oorspronkelijk agrarische bouwpercelen met woon- en bedrijfsgebouwen en burgerwoningen aan de dijk en de sportcomplexen. Voor de volledigheid moeten hierbij nog vermeld worden een begraafplaats, een rioolwaterzuivering en een gemeentelijke kwekerij.

Het natuur- en recreatiegebied is planmatig ingericht met open weiden, bospercelen, verbrede sloten, een enkele kleine plas- en moerasgebieden.

De gebouwen en complexen (veelal voormalig agrarisch) worden vanaf de dijk ontsloten; de woningen zijn daarop georiënteerd, terwijl bergingen en/of bedrijfsgebouwen zich overwegend in de '2^{e} lijn' bevinden. Karakteristiek voor de bebouwing in de polder is de gespreide ligging in een landelijke/natuurlijke omgeving, een direkte relatie met de dijk en een vrij traditionele presentatie in het landschap. Plaatselijk ademen de bebouwing en inrichting van de erven een sfeer van vrijmoedigheid en ongebondenheid.

De sportcomplexen kenmerken zich door een efficiënte ordening van rechthoekige terreinen, doorsneden met paden en omringd door afschermende bosschages en bomen

reeksen. De sportgebouwen liggen daarin centraal of nabij de hoofdontsluiting per vereniging. De verschijningsvorm van de gebouwen is overwegend sober en doelmatig.

Bij de begraafplaats is sprake van een ontvangst- en beheersgebouw nabij de entree; de rioolwaterzuivering bestaat uit dienst- en werkgebouwen, alsmede de bekende ronde bekkens; bij de gemeentelijke kwekerij is slechts sprake van zeer ondergeschikte beheersgebouwtjes.

Ten zuiden van de Oranjebaan is op de plek van een voormalige vuilstort een parkachtig gebied ingericht met een kinderboerderij. Het accent van de hoog opgaande – en dus in de omgeving zeer opvallende – beplanting ligt op heemgroen. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Amstelslag.

Bebouwingskarakteristiek poldergebied

In het recreatieve deel van het natuur- en recreatiegebied zijn en/of komen enkele kleinschalige gebouwtjes ten dienste van de bestemming met landelijke vormgeving en detaillering.

De bebouwing aan de Bankrasweg – Machineweg – Kostverlorenweg bevindt zich in principe aan de polderzijde onder aan de dijk, voorbij het flauwe, diepe talud en de dijksloot. Er zijn nog enkele agrarische of daaraan verwante bedrijven aanwezig met de kenmerkende hiërarchie van de componenten: het woonhuis gericht op de dijk, daarachter de grote schuur en de overige bedrijfsopstallen, hooiberg en het gebruikelijke erf met plaatselijk nog karakteristieke erfbeplanting. Bij enkele boerderij-woningen is sprake van historische kwaliteiten.

Voor het overige zijn het langs de dijk vooral kleinschalige landarbeiderswoningen – nu burgerwoningen – in 1 laag met een kap (zadeldak of mansarde). Opvallend zijn in dit gebied de vele houten gevels, maar ook gemetselde gevels komen voor met baksteen in een gedekte kleur. De daken zijn veelal voorzien van keramische pannen in rood of grijs. Kenmerkend bij deze kleine woningen is ook, dat het bijbehorende erf veelal refereert aan een agrarisch (mede-)gebruik, o.a. door aanwezigheid van meerdere bijgebouwen. Opvallend binnen deze karakteristiek is de verschijning van burgerwoningen met een oneigenlijke vormgeving –te zware massa-opbouw, samengestelde, onevenwichtige kap en een verkeerd gekozen metselsteen –en cataloguswoningen, welke qua typologie, massa-opbouw en kleurgebruik weinig affiniteit hebben met de betreffende landelijke omgeving.

De gebouwen en overige bouwwerken van o.a. de rioolwaterzuivering zijn utilitair vormgegeven en gematerialiseerd, zij het met een opvallende architectonische aandacht. Dit laatste geldt ook voor het hoofdgebouw van de begraafplaats.

De onderkomens op de gemeentelijke kwekerij zijn qua volume en materialisering zeer ondergeschikt aan de omgeving vormgegeven.

Stedenbouwkundige structuur van het bovenland.

Het bovenland is in feite een restant van het oude veenweidegebied, dat weliswaar onder het niveau van de Amstel ligt, maar tevens ruim boven het niveau van de Middelpolder. De ontsluiting van het gebied vindt hoofdzakelijk plaats vanaf de Amsteldijk; binnen het gebied zijn twee dwarsverbindingen, welke aansluiting geven op de ringdijkweg: de Machineweg en de Oostermeerweg; net buiten het gebied is aan de noordgrens een dergelijke verbinding aanwezig via de Kalfjeslaan.

De stedenbouwkundige structuur kenmerkt zich door open weidegronden met een kavelslotenpatroon, dat enerzijds qua richting geert en anderzijds reageert op het bochtige verloop van de Amstel. Plaatselijk is sprake van een grillig patroon. Deze structuur wordt gecompleteerd door gespreide en plaatselijk aaneengesloten pluriforme bebouwing aan en gericht op de Amsteldijk en enkele bebouwingsreeksen in 'de diepte' (dwars op de Amsteldijk). Een en ander wordt afgewisseld met open ruimten en doorzicht naar het weidegebied en het polderlandschap.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen, afgewisseld met een vijftal nog functionerende agrarische bedrijven. Enkele burgerwoningen hebben een kantoorfunctie.

Daarnaast is o.a. sprake van twee landgoederen, een volkstuinencomplex en een opleidingscentrum voor blindengeleidehonden.

Aan het einde van de Machineweg staat een gemaal, die het water uitslaat op het Amstel-Drechtkanaal, meestal als 'de Amstel' aangeduid.

De ringdijk van de Middelpolder steekt plaatselijk diep door tot aan de uitleg van Amstelveen. De aldaar gelegen gronden hebben de bestemming 'Natuurgebied' gekregen in samenhang met de hierboven beschreven natuur- en recreatieontwikkeling in de Middelpolder.

De waterstructuur van het gebied wordt gevormd door de genoemde ringvaart, kavelsloten en de gemaalsloot.

De groenstructuur bestaat uit vlakke, open weidegronden en opgaand groen op de landgoederen en de erven bij de woning, alsmede het groen op het volkstuinencomplex.

Tussen Amstelslag en de bebouwing van de Buurt over Ouderkerk ligt een open weidegebied, dat landschappelijk/ruimtelijk van oudsher onderdeel uitmaakt van het bovenland-gebied van Amstelland-Noord.

Zowel de route langs de Amstel, als enkele doorsteken naar het achterliggende natuur- en recreatiegebied, hebben een grote recreatieve betekenis.

Bebouwingskarakteristiek van het bovenland.

Hierbij is het gewenst onderscheid te maken tussen de boerderijen, de landgoederen, de landarbeiderswoningen, de burgerwoningen en de overige bebouwing.

De boerderijen bestaan uit een woning of woongedeelte aan de dijk met bedrijfsgebouwen daarnaast en daarachter; de bouwstijl is traditioneel/landelijk met bakstenen gevels en pannendaken voor de hoofdgebouwen en diverse materialen voor de bedrijfsgebouwen.

Eén boerderij is een monument; één boerderij is aangeduid als ´karakteristiek´, de overige drie zijn meer indifferent, maar met name als ´ensemble´ waardevol.

De landgoederen zijn unieke historische complexen en zowel qua gebouw(en) als ervan aangewezen als monument.

De landarbeiderswoningen zijn in feite alle in gebruik als burgerwoningen; zij refereren door hun eenvoudige structuur, traditionele materialisering en erfinrichting aan de oorspronkelijke agrarische hoofdfunctie van het gebied en de wijdere omgeving.

De burgerwoningen komen verspreid en in reeksen voor, zowel met individueel sterk verschillende verschijningsvorm, als in seriematige complexen. Aan de Amstel is – zeker in dit gebied – nog sprake van een gerichtheid op de dijk.

Opvallend is het grote aandeel van forse tot zeer forse burgerwoningen met allure van landhuizen. De opbouw kenmerkt zich over het algemeen door 2 bouwlagen boven een souterrain en een zeer manifeste kap. Over het algemeen is de materialisering weer vrij traditioneel: baksteen in aardse tinten voor de gevels en keramische pannen op de daken.

Aan de dwarswegen is sprake van een menging van individuele en seriematige gebouwde arbeiderswoningen met een bouw- en woontechnisch verouderde structuur, zodat aldaar een zekere dynamiek is te onderkennen, die zich o.a. uit in vele vormen van aan-, uit- en opbouwen. Qua massa-opbouw en kapvorm – zadeldaken en mansardes is het beeld zeer gevarieerd, de vormentaal (overwegend traditioneel), materiaalgebruik (baksteen, hout en dakpannen) en kleurgebruik (donkere tinten) is zeker sprake van een samenhangend geheel.

2.1.3 Amsteldijk Noord 35

In de bestaande situatie is op het perceel een woonhuis aanwezig met aan de noordwestzijde een losstaand bijgebouw. Tussen de Amsteldijk Noord en het woonhuis bevinden zich een oprit en een voortuin. In het geldende bestemmingsplan Wester Amstel (2007) heeft het woonhuis de bestemming Wonen (met bebouwingsvlak) en hebben de oprit en de voortuin de bestemming Tuinen. Achter het woonhuis bevindt zich een stuk grond met de bestemming Wonen (zonder bebouwingsvlak). Deze grond is ingericht als erf / (achter)tuin. Op het gedeelte ten noordwesten van dit erf / (achter)tuin is tevens een losstaand bijgebouw aanwezig dat dienst doet als carport. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden ter plaatse van deze carport de bestemming Agrarisch. In het bestemmingsplan Wester Amstel Noord (dat is vervangen door het bestemmingsplan Wester Amstel 2007) hebben deze gronden de bestemming Wonen.

Afbeelding 1: zicht vanaf de Amsteldijk Noord

Afbeelding 2: zicht vanaf de Oostermeerweg op het achterliggende parkeerterrein van Amsteldijk Noord 34

Afbeelding 3: zicht vanaf de Oostermeerweg op de beukenhaag ter hoogte van de erfgrens van Amsteldijk Noord 34

Afbeelding 4: zicht vanaf de Bankrasweg op het achterliggende terrein van Amsteldijk Noord 35

Afbeelding 5: luchtfoto Amsteldijk Noord 35

2.1.4 Cultuurhistorie / archeologie

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Amstelveen en Aalsmeer is de roze strook direct grenzend aan de Amsteldijk Noord (waarin de woning op nummer 35 is gesitueerd) aangewezen als 'zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden'. Binnen deze zone is bij een (bodem)ingreep/-verstoring van meer dan 100 m2 en een diepte van 30 cm een verkennend archeologisch onderzoek vereist. De lichtgroene zone achter de woning (waarin de carport is gelegen) is aangewezen als 'onverveend bovenland'. Binnen deze laatstgenoemde zone is verkennend archeologisch onderzoek vereist bij een ingreep van 500 m2 of meer en een diepte van 30 cm.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan geen bouwplan inhoudt welke een bodemverstoring teweegbrengt heeft het onderwerp cultuurhistorie / archologie geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

Uitsnede archeologische waardenkaart

2.2 De ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen van de bestemmingsgrens (van de bestemming Wonen, zonder bebouwingsvlak) naar noordwestelijke richting, waardoor de strijdigheid van de carport (die nu voor een groot deel in de bestemming Agrarisch valt) met het thans vigerende bestemmingsplan Wester Amstel wordt weggenomen. De grens wordt teruggelegd tot aan de kadastrale grens van het naastgelegen perceel aan de Oostermeerweg. Het erf wordt hiermee 3.291 $m^{2.}$ In het bestemmingsplan '4e Herziening Wester Amstel, Amsteldijk Noord 35' is net als in het bestemmingsplan Wester Amstel (2007) sprake van een erf van groter dan 250 m^2. In de bouwvoorschriften voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van als 'te bebouwen erven' aangewezen gronden met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m² bedragen. Dit geldt zowel op basis van het thans geldende bestemmingsplan Wester Amstel (2007) als op basis van het hier voorliggende bestemmingsplan. De maximale bebouwingsmogelijkheden op basis van dit nieuwe planologische regime nemen dus niet toe in vergelijking met de maximale bebouwingsmogelijkheden op basis van het thans geldende planologische regime.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

Bestemmingsplan Wester Amstel (2007)

Op basis van het geldende bestemmingsplan is conform de bestemming Wonen een woonhuis (alleen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak) met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning, (en buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak) aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met daarbij behorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Conform de bestemming Tuinen zijn tuinen bij de op de aangegrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erkers, entreeportalen toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bestemmingsplan 4e Herzeining Wester Amstel, Amsteldijk Noord 35

Door voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming Wonen (zonder bebouwingsvlak) verlegd naar het noordwesten. Het erf / de achtertuin wordt hierdoor groter ten opzichte van het huidig geldende bestemmingsplan Wester Amstel. De bestemming Wonen (zonder bebouwingsvlak is in het bestemmingsplan Wester Amstel uit 2007 zonder aanwijsbare aanleiding teruggebracht naar zuidoostelijke richting verlegd. Hierdoor is het erf verkleind en is het bijgebouw dat dient als carport binnen de bestemming Agrarisch komen te liggen en hiermee strijdig geworden met het geldende planologische regime. In voorliggend bestemmingsplan wordt deze bestemmingsgrens verlegd in noordwestelijke richting, waardoor genoemde strijdigheid wordt weggenomen. Ten opzichte van het bestemmingsplan Wester Amstel (2007) nemen de maximale ruimtelijke bebouwingsmogelijkheden niet toe.

Motivatie

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de geldende bestemmingsgrens Wonen (zonder bebouwingsvlak) naar noordwestelijke richting te verplaatsen. Door de vaststelling van het bestemmingsplan Wester Amstel (2007) is een aanpassing van deze bestemmingsgrens doorgevoerd, waardoor de carport achter op het perceel strijdig is geworden met het thans geldende ruimtelijke kader. Deze aanpassing is per abuis en zonder aantoonbare aanleiding doorgevoerd. Voorliggend bestemmingsplan neemt deze strijdigheid weg.

De overige opgenomen bestemming Tuin en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie. en Waterstaat-Waterkering blijven ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Wester Amstel (2007).

Deze bestemmingsplanherziening past binnen het meest actuele ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de inpasbaarheid van deze herziening in het geldende provinciale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

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

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

3.2 De bestemmingen

Deze paragraaf geeft een artikelsgewijze beschrijving regels en bestemmingen

<u>Inleidende regels</u>

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

<u>Artikel 2</u> beschrijft de Wijze van meten. Hierin wordt aangegeven hoe de diverse maten worden gemeten en de inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden berekend om zo een eenduidige toepassing van de bebouwingregeling te bewerkstelligen.

<u>Bestemmingsregels (artikel 3 t/m 6)</u>

<u>Artikel 3</u> betreft de bestemming <u>Tuin.</u> De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, entreeportalen, erkers, fietsenbergingen (voorzover het achtererfgebied niet bereikbaar is vanaf een openbaar toegankelijk gebied en als er geen andere bouwwerken voor bergingsmogelijkheden zijn die bereikbaar zijn vanaf een openbaar toegankelijk gebied), met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. En ondergeschikte verhardingen, parkeren, indien er een inritconstructies/vergunning aanwezig is, containerbergingen, inritconstructies voor parkeergarage. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4 betreft de bestemming Wonen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor 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 tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming, met daaraan ondergeschikt straatmeubilair.

Artikel 5 betreft de bestemming 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. Op deze 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. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 6 betreft de bestemming 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 waterkering.

Algemene regels

Artikel 7 betreft de anti-dubbeltelregel. Deze bepaling dient om te voorkomen dat bijvoorbeeld een bepaald grondoppervlak dat in een bepaald geval al eens als berekeningsgrondslag voor de toelaatbare oppervlakte aan bebouwing heeft gediend, later nog eens als berekeningsgrondslag voor een ander bouwwerk wordt gebruikt, maar dat dan tot gevolg heeft dat in het eerste geval een situatie ontstaat die afwijkt van het plan.

Artikel 8 betreft de algemene bouwregels. In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons. In dit artikel worden tevens criteria gegeven als (mede)toetsingskader voor het stellen van nadere eisen, het verlenen van een omgevingsvergunning en het wijzigen van het plan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen bijvoorbeeld nadere eisen gesteld worden aan het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid.

Artikel 9 betreft de algemene afwijkingsbevoegdheid. In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Artikel 10 betreft de uitsluiting aanvullende regels Bouwverordening. De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

Overgangs- en slotregels

Artikel 11 behandelt het Overgangsrecht. Samengevat wordt hierin gewaarborgd dat bouwwerken en gebruiksvormen die bij de totstandkoming van het plan reeds bestaan, maar nu in strijd raken met het plan, mogen blijven bestaan. Daarbij wordt het hierin mogelijk gemaakt om op te treden tegen eerder ontstaan illegaal gebruik.

Artikel 12 betreft de Slotregel. Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

Hoofdstuk 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

4.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

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

4.1.2 Verhaal van kosten

In het bestemmingsplan '4e Herziening Wester Amstel, Amsteldijk Noord 35' is voor de betreffende gronden geen bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan voorzien (zie artikel 6.2.1. Bro). Derhalve is geen sprake van verplicht kostenverhaal.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 7 november 2014.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 3 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid
2. Het Hoogheemraadschap van Amstel, Gooi en Vecht (Waternet)
3. Stichting Steunpunt cultureel erfgoed Noord-Holland
4. Beschermers Amstelland
5. Gasunie
6. Brandweer Amstelland
7. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De instanties welke staan vermeld onder de nummers 1, 3, 4, 5, 6 en 7 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instantie welke staat vermeld onder nummer 2 heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raken waarbij de instantie belang heeft.

4.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 februari 2015 tot en met 1 april 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen in te dienen. In de termijn van de tervisielegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven de Verbeelding, de Regels en de Toelichting te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Er is hiermee sprake van een gewijzigde vaststelling. In de bijlagen is de Nota van Beantwoording Zienswijzen gevoegd waarin de zienswijze is samengevat en beantwoord.

4.3 Handhaving

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

Hoofdstuk 5 BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders. Achtereenvolgens komt het relevante provinciale, regionale en gemeentelijk beleid aan bod. Het beleid en de wetgeving op milieugebied wordt behandeld in hoofdstuk 6.

Het bestemmingsplan is niet ontwikkelingsgericht aangezien het geen bouwmogelijkheden toevoegd aan het perceel. Het betreft het vergroten van een woonbestemming zonder aanwezig bebouwingsvlak. De reeds aanwezige bebouwing (in casu een carport achter de woning) wordt hiermee, net als in het bestemmingsplan Wester Amstel Noord, weer conform het planologische regime.

5.2 Provinciaal en regionaal beleid

5.2.1 Structuurvisie Noord Holland 2040

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

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

5.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De regels van de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. 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. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden.

Dit bestemmingsplan raakt PRVS op enkele onderdelen.

<u>Bestaand Bebouwd Gebied</u>

Het bestemmingsplan 4e Herziening Wester-Amstel, Amsteldijk Noord 35 komt overeen met de Structuurvisie 2025+ en de daarbij behorende uitvoeringsparagraaf. Het plangebied ligt in het landelijk gebied.

De gronden waarbinnen deze ontwikkeling plaatsvindt zijn geprojecteerd in Landelijk Gebied zoals gedefinieerd in artikel 1.23 van de PRVS. Bouwen in Bestaand Bebouwd Gebied (BBG, artikel 9) is hier niet aan de orde omdat de ontwikkeling slechts een aanpassing van een bestemmingsgrens zonder dat daardoor extra bouwmogelijkheden worden gecreeerd. Hiernaast is het gebied waarin deze aanpassing plaatsvindt niet als BBG aangeduid op kaart 2 van de PRVS (artikel 9.1 onder a)(met uitzondering van de reeds aanwezige bebouwing). Deze ontwikkeling valt daarmee buiten een verdere beoordeling voor het bouwen in Landelijk Gebied.

Duurzaam ruimtegebruik

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn.

Voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met dit hoofdbelang uit de Structuurvisie Noord Holland 2040.

Groene Hart

Artikel 20 van de PRVS geeft de begrenzing van de nationale landschappen, zoals het Groene Hart aan. Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van het Groene Hart. Het Groene Hartbeleid is gericht op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Overeenkomstig artikel 22 van de PRVS is kleinschalig bouwen in het Groene Hart toegestaan mits rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Overeenkomstig is artikel 15 van toepassing. Deze kwaliteiten zijn vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In paragraaf 5.2.5 wordt hier uitvoeriger op in gegaan.

Geconcludeerd kan worden dat het verplaatsen van een bestemmingsgrens in noordelijke richting, waarbij op basis van het bestemmingsplan geen extra bebouwingsmogelijkheden worden gecreeerd, geen afbreuk wordt gedaan aan de landelijke/agrarische uitstraling en aan de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart.

Weidevogelleefgebied

Uit kaart 4 van de PRVS blijkt dat het perceel is gelegen binnen een weidevogelleefgebied. Deze kwalificering is gericht op de instandhouding van de leefomgeving van de weidevogelpopulaties. Het juiste beheer, de afwezigheid van opgaande beplanting en bebouwing hebben een positieve invloed op de leefomstandigheden binnen dit gebied. Volgens artikel 25 van de PRVS is het in beginsel onwenselijk in nieuwe bestemmingen nieuwe bouwblokken toe te staan in open gebieden, anders dan binnen een bestaand bouwblok. Uitbreiding op of van bestaande bouwpercelen is minder schadelijk voor weidevogels.

In aanvulling op het bovenstaande moet ook in dit geval worden gemotiveerd dat aan de ruimtelijke kwaliteitseisen als beschreven in artikel 15 wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat het verplaatsen van een bestemmingsgrens in noordelijke richting, waarbij op basis van het bestemmingsplan geen extra bebouwingsmogelijkheden worden gecreeerd, geen verstoring wordt veroorzaakt voor het weidevogelleefgebied.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling houdt een verplaatsing in van de bestemmingsgrens naar noordelijke richting. De woonbestemming zal hierdoor weer groter worden, waardoor de strijdigheid van de carport ter plaatse zal worden weggenomen. De bouwmogelijkheden nemen door het vaststellen van dit bestemmingsplan niet verder toe. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met de provinciale doelstelling meer ruimte over te laten het buitengebied te behoeden.

5.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

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

Aansluitend op de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, bestaat ook in Amstelveen de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader van de gemeente Amstelveen biedt hier een goed startpunt toe.

5.2.4 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Het doel van het provinciale milieubeleid is dat al haar activiteiten in de komende vier jaar er toe moeten leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren.

Daarbij zijn twee overkoepelende doelen gesteld:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dieren en planten;
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

De verschillende mileuaspecten worden behandeld in Hoofdstuk 6. Deze zijn niet strijdig met het provinciale milieubeleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 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.

<u>Landschap/Water</u>

Het behouden van een waardevol landschap door zorgvuldige ontwikkeling is een thema uit de Structuurvisie Amstelveen 2025+.

Het groen in en om Amstelveen is een belangrijke vestigingsfactor voor bewoners. In de metropoolregio Amsterdam is er steeds meer stedelijke druk op het buitengebied onder andere ten zuiden van de stad: de overgang en het contrast tussen stad en landschap is een unieke kwaliteit. Grootschalige woningbouw in de polders is niet aan de orde. Wel biedt het bovenlokale beleid ontwikkelruimte voor kleinschalige initiatieven in o.a. de Bovenkerkerpolder in het kader van bijvoorbeeld landschapswonen waarbij het landschap uitgangspunt is en goed ingepaste woningen een kwaliteitsimpuls voor het landschap en de polderslotenstructuur opleveren. De gemeente Amstelveen deelt deze ambitie door in te zetten op 'behoud door ontwikkeling'.

Door voorliggende ontwikkeling blijven de bestaande landschappelijke kwaliteiten, zoals de zichtlijnen op de open polder behouden.

Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Amstelveen 2025+

De uitvoeringsprargraaf behorende bij de structuurvisie beschrijft met welke (financiële) middelen en instrumenten de beleidsdoelstellingen uit de structuurvisie wordt gerealiseerd. Feitelijk is dit het plan van aanpak voor de uitvoering.

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn opgenomen in de begroting van 2014.

5.3.2 Ruimte voor groen; Groenstructuurplan voor Amstelveen 2008-2018

In september 2008 is het geactualiseerde Groenstructuurplan 'Ruimte voor Groen' vastgesteld. Amstelveen is naast een stad met een rijke groentraditie een stad in ontwikkeling. Juist door het bijzonder groene karakter raken veranderingen in de stad al snel de stedelijke groenstructuur.

In plan Ruimte voor Groen zijn de volgende zaken vastgelegd:

- De ambitie ten aanzien van de ontwikkeling van de groenstructuur;
- Het behouden en waar mogelijk versterken van het groen in Amstelveen zowel in de bebouwde kom als in het buitengebied in omvang en/of in kwaliteit door het vaststellen van structuur en beeldbepalende delen van het Amstelveense groen;
- De bijzondere karakteristiek alsmede de functionele betekenis van de groenstructuur;

- Een heldere groenvisie op hoofdlijnen op basis waarvan bij ruimtelijke ingrepen goed afgewogen keuzes kunnen worden gemaakt;
- Concrete actiepunten die bijdragen aan het behouden en verder ontwikkelen van de groenstructuur in al haar facetten.

Het is de ambitie van Amstelveen om de hoofdgroenstructuur duurzaam in stand te houden en verder te ontwikkelen. De hoofdgroenstructuur geeft Amstelveen zijn karakteristiek groene parkachtige uitstraling en zorgt voor een bijzonder aantrekkelijke leefomgeving. Dat geldt niet alleen voor het stedelijk gebied maar ook voor het buitengebied. Ligt het accent van de kwaliteit van de hoofdgroenstructuur binnen de stad op fraaie lanen en rijk beplante parkstroken, in het buitengebied bepaalt de landschappelijke opbouw in belangrijke mate de kwaliteit. De landschappelijke elementen zoals dijken, waterlopen en de Bovenlanden vormen belangrijke dragers voor de verdere ontwikkeling van het buitengebied.

Door het verplaatsen van de bestemmingsgrens in noordelijke richting, waardoor de woonbestemming (zonder extra bebouwingsmogelijkheden) groter wordt, blijven de omliggende landschappelijke elementen in tact. De ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen uit het groenstructuurplan.

5.3.3 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.

Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

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

Met name in het buitengebied komt het houden van paarden zowel bedrijfsmatig als hobbymatig veel voor. Ten behoeve van het houden van paarden wordt vaak gebruik gemaakt van een buitenbak (een niet overdekte paardenbak).

In deze nota wordt nader ingegaan op de diverse vormen van houden van paarden en is een toetsingskader geformuleerd voor het oprichten van paardenbakken.

Hoofdstuk 6 OMGEVINGSKWALITEIT

6.1 Bodem

Wet bodembescherming

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

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

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

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

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

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

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

Besluit bodemkwaliteit

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

De bodemfunctiekaart is verdeeld in zones waarvan het huidige en toekomstige gebruik is weergegeven. De bodemfuncties zijn "Industrie", "Wonen" en "Overig". De bodemfuncties bepalen de toepasbaarheid van grond, omdat de functie is gekoppeld aan een kwaliteitsklasse.

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

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

Provinciale milieuverordening

Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. In de praktijk betekent dit dat alleen grond mag worden toegepast die voldoet aan de bodemchemische normen en die bodemfysisch vergelijkbaar is met de in het toepassingsgebied voorkomende grondsoort.

De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de (toekomstige) functie en mag in principe niet verslechteren door grondverzet. De invulling van het beleid voor de gemeente Amstelveen is vastgelegd in de Nota bodembeheer en de bijbehorende ontgravingskaart, bodemfunctiekaart en toepassingskaart

Relevantie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt een verplaatsing mogelijk van een bestemmingsgrens in noordwestelijke richting. De woonbestemming (zonder extra bebouwingsmogelijkheden) wordt hierdoor vergroot, waardoor de genoemde onbedoelde strijdige situatie (carport deels op de Agrarische bestemming) wordt opgeheven. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie en er vindt geen grondverzet plaats, waardoor de bodemkwaliteit niet zal verslechteren.

6.2 Water

Beleidsdoelen water

Het doel van waterbeheer in Nederland bestaat van oudsher uit het beschermen tegen overstromingen en het ontwateren van laaggelegen gebieden. Door de klimaatverandering is nieuw beleid gemaakt voor deze taken van veiligheid en peilbeheer. Dit vereist mogelijk ruimte vanwege de versterking en verbreding van dijken en waterkerende werken of voor extra waterberging. Een ander doel betreft het zorgen voor schoon en gezond water. Voor schoon water is een goed functionerend watersysteem vereist met voldoende volume en doorstroming. Een ecologische oeverinrichting is wenselijk, maar legt beslag op de ruimte.

Grondwater wordt volop benut voor de productie van drinkwater. De laatste jaren ontwikkelt het grondwater zich tot een bron en/of opslagmedium voor warmte. Dit vormt een bijdrage aan de beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Efficiëntie van benutting is een van de redenen voor ruimtelijke ordening van de ondergrond.

Wettelijk kader

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.

De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

In de Waterwet is gekozen voor een systeem waarin iedere bestuurslaag haar beleid formuleert en dit vastlegt in plannen. De plannen geven aan wat iedere bestuurslaag wil doen in een bepaalde planperiode om de doelstellingen van het waterbeheer te halen. Deze plannen zijn bindend voor de eigen bestuurslaag. De Waterwet sluit op dit punt zoveel mogelijk aan bij de sturingsvisie van de Wet ruimtelijke ordening.

Om water integraal onderdeel te laten uitmaken van de ruimtelijke planning, is het nodig dat de ruimtelijke gevolgen van de wateropgaven in ruimtelijke plannen worden uitgewerkt. Om dit effectief te kunnen doen, wordt in het planstelsel van de Waterwet een koppeling gelegd met het planstelsel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen dat de waterplannen op Rijksniveau en op provinciaal niveau ook ruimtelijke plannen (structuurvisies) zijn op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Stedelijk Waterplan

Het stedelijk waterplan (2008-2015) bevat maatregelen om het stedelijk water minimaal te laten voldoen aan de wettelijke eisen. In het kader van een inventarisatie is gebleken dat er geen tekort aan waterberging is in de huidige situatie. Het is echter wel wenselijk om meer waterberging te realiseren om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Hierop vooruitlopend is binnen de bestemming 'Groen' ook water mogelijk.

De ecologische waterkwaliteit voldoet niet aan de eisen. Het is wenselijk meer oevers te voorzien van een milieuvriendelijke oever en nieuwe oevers ecologisch in te richten. De ecologische kwaliteit wordt met name veroorzaakt door de inlaat van gebiedsvreemd water. Als eerste aanzet voor de oplossing van dit probleem wordt in de Middenpolder naast de afvalwaterzuiveringsinstallatie een biologische nazuivering gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat voor het desbetreffende gebied geen beperkende bestemmingen mogen gelden.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2010-2015

Op basis van de Waterwet heeft de gemeente een zorgplicht voor het transport van afvalwater, voor hemelwaterafvoer en voor grondwateroverlast en -onderlast. In het gemeentelijk rioleringsplan wordt uiteengezet hoe deze zorg wordt ingevuld. Het grondwaterzorgplan is een uitwerking van de grondwaterzorgtaak die in het GRP staat omschreven.

Watergebiedsplannen buitengebied

De waterdoelstellingen en ruimtelijke opgaven voor het buitengebied zijn door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht vastgelegd in de watergebiedsplannen WesterAmstel (2005) respectievelijk Middenpolder (2008). Een deel van de voorgestelde maatregelen is reeds uitgevoerd.

Relevantie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt een verplaatsing mogelijk van een bestemmingsgrens in noordelijke richting. De woonbestemming (zonder extra bebouwingsmogelijkheden) wordt hierdoor vergroot, waardoor de genoemde onbedoelde strijdige situatie (carport deels op de Agrarische bestemming) wordt opgeheven.

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.

De voorliggende ontwikkeling is gelegen binnen het gebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en buiten de waterkeringszone van de Amsteldijk. Een dubbelbestemming 'Water - Waterkering' is in dit geval dus niet aan de orde.

Aangezien door deze ontwikkeling het verhard oppervlak niet toeneemt (de Woonbestemming wordt vergroot, maar de bebouwingsmogelijkheden niet verruimd) is watercompensatie niet aan de orde.

6.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

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

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

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

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

Archeologiebeleid gemeente Amstelveen

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

De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als AMK-terrein (Archeologische Monumentenkaart). Dit zijn de op kaart paars gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, oude dorp en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 50 m2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. In de zones waar historische bebouwing heeft plaatsgevonden (Amsterdamseweg, Handweg en Legmeerdijk, het gehele verhoogde dijklichaam langs de Amstel) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m2. In de zone van het onverveend bovenland (langs de Amstel) en in de kreekruggen in

de Bovenkerkerpolder en de Noorder Legmeerpolder geldt dit bij bodemverstoringen groter dan 500 m2, en in het onverveend bovenland met recente ontwikkelingen bij 1000 m2. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied is de archeologische verwachtingswaarde dusdanig laag dat er geen criteria aan zijn verbonden.

Relevantie plangebied

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Amstelveen en Aalsmeer is de roze strook direct grenzend aan de Amsteldijk Noord (waarin de woning op nummer 35 is gesitueerd) aangewezen als 'zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden'. Binnen deze zone is bij een (bodem)ingreep/-verstoring van meer dan 100 m2 en een diepte van 30 cm een verkennend archeologisch onderzoek vereist. De lichtgroene zone achter de woning (waarin de carport is gelegen) is aangewezen als 'onverveend bovenland'. Binnen deze laatstgenoemde zone is verkennend archeologisch onderzoek vereist bij een ingreep van 500 m2 of meer en een diepte van 30 cm.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan geen bouwplan inhoudt welke een bodemverstoring teweegbrengt heeft het onderwerp cultuurhistorie / archologie geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

6.4 Geluid

Beleidskader

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

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

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

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

Wegverkeer

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

Luchtverkeer

Bij de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) op 20 februari 2003 is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) in werking getreden. Hiermee zijn nieuwe beperkingen gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. Naast het luchthavengebied is een beperkingengebied aangegeven. In het beperkingengebied zijn

een aantal deelgebieden onderscheiden, waarvoor verschillende regels gelden. Het gaat om o.a. een geluidssloopzone en een beperkingen geluidszone. Deze bepalingen moeten in de bestemmingsplannen worden verwerkt.

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.

Relevantie beschrijving plangebied

Relevant voor deze ontwikkeling zijn de onderwerpen wegverkeer, luchtverkeer en industrie algemeen.

Met de verlegging van de bestemmingsgrens zal de woonbestemming worden vergroot. Deze ontwikkeling zal niet leiden tot een aanzienlijke verkeerstoename. Ook is geen sprake van het ruimtelijk mogelijk maken van geluidgevoelige bestemmingen.

Met betrekking tot het onderwerp luchtverkeer kan worden gesteld dat het plangebied niet binnen het beperkingengebied geluid van het LIB valt. Voorliggend bestemmingsplan maakt overigens geen (geluid)gevoelige bestemming mogelijk.

Het plangebied is niet gelegen binnen een gezoneerd industrieterrein, of in de nabijheid van bedrijven waarvoor richtafstanden gelden volgende de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Voorliggend bestemmingsplan maakt overigens geen (geluid)gevoelige bestemming (of kwetsbaar object) mogelijk.

Een akoestisch onderzoek wordt om bovengenoemde redenen niet noodzakelijk geacht.

6.5 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 (NO2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m3;
- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM10.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

In de Regeling NIBM is een aantal categorieën met maximale grootes 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.

Relevantie plangebied

Met de verlegging van de bestemmingsgrens zal de woonbestemming worden vergroot. Deze ontwikkeling zal niet leiden tot een aanzienlijke verkeerstoename en er zullen geen extra woningen worden gerealiseerd. Met oog op voorstaande kan worden geconcludeerd deze ontwikkeling Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de Luchtkwaliteit.

6.6 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 m2 en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

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

Circulaire risico normering vervoer gevaarlijke stoffen

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

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 opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Tevens worden middels dit bestemmingsplan geen kwetsbare objecten opgericht. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig.

6.7 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

Met de verlegging van de bestemmingsgrens wordt beoogd een onbedoelde strijdige situatie op te heffen. De woonbestemming wordt vergroot, maar de bebouwingsmogelijkheden blijven gelijk. De ontwikkeling houdt geen activiteiten als bodemingrepen of bouw en/of sloop van bebouwing in. Met oog op voorstaande is nader onderzoek naar dit omgevingsaspect niet noodzakelijk.

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1	Print geheel document
Bijlage 2	Planverbeelding Ontwerp

PLANREGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "4e Herziening Wester Amstel, Amsteldijk Noord 35" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.03G- met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsvlak:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanpijling:

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

1.6 archeologisch onderzoek:

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

1.7 archeologische waarde:

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestaand gebruik of bouwwerk:

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

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

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

1.13 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 containerbergingen

bergingen voor de kliko's/rolemmer;

1.23 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;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.25 dakkapel:

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

1.26 dakkaper

een dakkapel met een schuin dakvlak in dezelfde hoek als het dak, waarbij de nok wordt verhoogd;

1.27 dakopbouw:

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

1.28 dakterras:

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

1.29 dijkwoning:

woning gelegen op of in de nabijheid van een dijktalud;

1.30 dove gevel:

een gevel zonder te openen delen;

1.31 druiplijn:

De lijn die van onderen het dak begrenst;

1.32 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;

1.33 eengezinshuis/eengezinswoning:

een woning bestemd voor één huishouden;

1.34 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.35 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;

1.36 erfafscheiding:

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

1.37 erker:

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

1.38 gebouw:

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

1.39 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;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.43 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.44 goot

opvangbak voor hemelwater;

1.45 hoofdgebouw:

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

1.46 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;

1.47 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;

1.48 kantoor:

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

1.49 karakteristiek:

panden, objecten en gronden die genomineerd zijn als Rijksmonument en welke voorbescherming genieten in het kader van de Monumentenwet;

1.50 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

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

1.51 kruin

het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen;

1.52 kunstwerk

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen,waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.53 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.54 kwetsbaar object, beperkt:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.55 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur;

1.56 lessenaarsdak:

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

1.57 maaiveld:

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

1.58 manege:

een recreatie-/sportbedrijf, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het geven van paardrijlessen, het verzorgen, africhten c.q. trainen van paarden en het beoefenen van de ruitersport met een publieke recreatieve- en sportfunctie, al dan niet gecombineerd met het fokken en de verkoop van paarden;

1.59 mansardekap:

kapvorm met gebroken, naar buiten geknikte, hellende dakvlakken die in de nok samenkomen, waarbij de dakhelling van het onderste dakvlak (maximaal 60% van het vlak) steiler is dan het bovenste dakvlak;

1.60 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;

1.61 natuur- en landschapsontwikkeling:

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

1.62 natuurwaarde:

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

1.63 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;

1.64 nutsvoorzieningen:

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

1.65 ondergronds bouwen:

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

1.66 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;

1.67 openbaar toegankelijk gebied:

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

1.68 opnameformulier:

een formulier waarin de te onderscheiden bebouwingsonderdelen, de pandbreedte, goot- en bouwhoogte, dakvorm, gevelopbouw en gevelindeling en materialen voor de panden die deel uit maken van het beschermd dorpsgezicht;

1.69 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.70 paarden, hobbymatig:

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

1.71 paardenbak:

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

1.72 paardenhouderij:

het gebruiksgericht houden van paarden, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het verzorgen, africhten c.q. trainen van en rijden met paarden, zonder publieke recreatieve- of sportfunctie, zoals een pensionstalling;

een bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland, het verzorgen van paarden en de mogelijkheid voor derden om hun ter plaatse gestalde paarden te berijden. Onder een paardenpension wordt geen manege verstaan.

1.73 paardenhouderij, gebruiksgericht:

een paardenhouderij gericht op de dienst aan derden voor het gebruik van paarden ten behoeve van recreatie en sport/ontspanning;

1.74 paardenhouderij, productiegericht:

paardenhouderij waarbij het paard als productiemiddel centraal staat, zoals het fokken van paarden, hengstenstations en opfokbedrijven;

1.75 paardenpension:

een bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland, het verzorgen van paarden en de mogelijkheid voor derden om hun ter plaatse gestalde paarden te berijden. Onder een paardenpension wordt geen manege verstaan.

1.76 peil:

a. 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;
b. 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;
c. Indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil.

1.77 permanente bewoning:

het gebruik van een kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Amstelveen, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken;

1.78 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.79 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;

1.80 reclame-object:

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

1.81 reclame-uiting:

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

1.82 recreatief medegebruik:

vormen van recreatie waarbij gronden met een niet recreatieve bestemming mede gebruikt worden voor recreatieve activiteiten;

1.83 recreatief verblijf:

het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning;

1.84 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.85 recreatie woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar de aard en inrichting is bestemd voor recreatieve bewoning daaronder niet begrepen trekkershutten;

1.86 risicovolle inrichting:

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

1.87 sanitair gebouw:

gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen zoals wasgelegenheden en toiletten;

1.88 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;

1.89 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;

1.90 souterrain:

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

1.91 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats uitoefenen van detailhandel of diensten al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.92 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;

1.93 talud

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

1.94 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.95 tuinhuis:

een gebouw ten behoeve van een volkstuin, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, dat niet voor bewoning is bestemd;

1.96 verblijfsrecreatie:

het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een vakantiehuis, verblijf bij een volkstuin en een tent of caravan;

1.97 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.98 voetspoor:

een door voetafdrukken ontstane onverharde route door een overigens natuurlijk gebied;

1.99 volkstuinen:

grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voor eigen behoefte;

1.100 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;

1.101 voorgevelrooilijn:

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

1.102 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;

1.103 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);

1.104 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;

1.105 waterkering:

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

1.106 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;

1.107 Wet:

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

1.108 woning:

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

1.109 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;

1.110 woonschip:

een vaartuig, hoe ook genaamd en van welke aard ook, uitsluitend of hoofdzakelijk gebezigd als of bestemd voor woon- of nachtverblijf van een of meer personen. Onder woonschip wordt mede verstaan een woonschip in aanbouw, alsmede een casco, dat tot woonschip kan worden op- omgebouwd of verbouwd;

1.111 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.112 woonzorg:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

1.113 zorgboerderij:

een (functionerend) agrarisch bedrijf met een specifieke vorm van agrarische verbreding die bestaat uit kleinschalige zorgactiviteiten in de vorm van dagopvang aan zorgvaders die op therapeutische basis meehelpen en/of aanwezig zijn bij (onderdelen van) de bedrijfsuitoefening;

1.114 zone:

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

1.115 zoneringsregeling:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de hoogte van een windturbine:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 vloeroppervlakte woning:

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

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 verticale diepte:

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

2.11 horizontale diepte:

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

e. verhardingen;
f. parkeren, indien er een inritconstructies/vergunning aanwezig is;

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 <u>bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>, geen carports of overkappingen, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

6 meter voor palen en masten, en

3 meter voor lichtmasten en voor het overige;

3.2.3 Erkers

Voor het bouwen van <u>erkers</u> gelden de volgende regels:

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

3.2.4 Entreeportalen

Voor het bouwen van entreeportalen gelden de volgende regels:

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken m.b.t. erkers

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

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

3.3.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

3.3.3 Afwijken t.b.v. ondergrondse bouwwerken

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. 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;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen / woongebouwen worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º 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 ter plaatse van de maatvoeraanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' mag niet worden overschreden;
b. de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. de goot- en de bouwhoogte van bijgebouwen zonder de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 meter;
d. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen.

4.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
c. voor zover gelegen binnen het bouwvlak geldt dat er 100% bebouwd mag worden;
d. voor zover gelegen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40% van de gronden met een maximum van 45 m²;
    2. voor gronden met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwerken maximaal 75 m² bedragen;
e. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
    2. 3 meter voor het overige.
b. voor erf- en perceelsafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2,00 m;
c. Voor het bouwen van paardenbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden gelden de volgende regels:
a. de maximale oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1200 m²;
b. de afstand van enig punt van de omheining van de paardenbak tot de nabijgelegen woningen van derden moet minimaal 50 meter bedragen;
c. de omheining van een paardenbak mag niet hoger zijn dan 1.50 meter;
d. de paardenbak mag voorzien zijn van maximaal 4 lichtmasten met een hoogte van maximaal 4 meter, mits de afstand van de lichtmasten tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 75 meter bedraagt;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken t.b.v. lessenaarsdak

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

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

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

e. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

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

a. indien sprake is van 'zones waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden' dient bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
b. indien sprake is van zones welke zijn aangewezen als 'onverveend bovenland' is verkennend archeologisch onderzoek vereist bij een ingreep van 500 m2 of meer en een diepte van 30 cm.
c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
d. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
e. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

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

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

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

5.4.1 Verboden werkzaamheden

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

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

5.4.2 Toegestane werkzaamheden

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

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

5.4.3 Archeologisch materiaal

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

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

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

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

5.4.5 Advies

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot verwijderen en toevoegen van archeologisch gebied

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

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

5.6 Nadere eisen

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

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

6.2.2 Verhouding tot samenvallende bestemmingen

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

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken voor bebouwing

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

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Toegelaten overschrijdingen

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

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

8.2 algemene met betrekking tot ondergrondse parkeervoorzieningen

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 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.

11.4 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.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4, 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.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4, 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.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 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 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 4e Herziening Wester Amstel, Amsteldijk Noord 35.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 16 december 2015.

De griffier, de voorzitter,

Bijlagen Regels

Bijlage 1	Print Geheel Document
Bijlage 2	Planverbeelding Ontwerp
Bijlage 3	Archeologiebeleid