

8e Herziening Amstelveen Midden-West - Appellaan Notenlaan

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| TOELICHTING | 5 |
| Hoofdstuk 1 INLEIDING | 5 |
| 1.1 Aanleiding en doelstelling | 5 |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied | 6 |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen | 6 |
| 1.4 Leeswijzer | 8 |
| Hoofdstuk 2 VISIE PLANGEBIED | 9 |
| 2.1 Uitgangspunten | 9 |
| 2.2 Ruimtelijke en functionele uitwerking | 9 |
| 2.3 Stedenbouw | 9 |
| 2.4 Groen | 15 |
| 2.5 Locatie speelterrein | 17 |
| 2.6 Openbare ruimte | 18 |
| 2.7 Verkeer en parkeren | 19 |
| 2.8 Veiligheid | 21 |
| Hoofdstuk 3 PLANOPZET | 23 |
| 3.1 Algemeen | 23 |
| 3.2 De bestemmingen | 23 |
| Hoofdstuk 4 UITVOERBAARHEID | 29 |
| 4.1 Actuele regionale behoefte | 29 |
| 4.2 Economische uitvoerbaarheid | 31 |
| 4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 31 |
| 4.4 Handhaving | 32 |
| Hoofdstuk 5 BELEIDSKADER | 33 |
| 5.1 Inleiding | 33 |
| 5.2 Europees beleid | 33 |
| 5.3 Rijksbeleid | 33 |
| 5.4 Provinciaal en regionaal beleid | 35 |
| 5.5 Gemeentelijk beleid | 37 |
| Hoofdstuk 6 OMGEVINGSKWALITEIT | 48 |
| 6.1 Bodem | 48 |
| 6.2 Water | 49 |
| 6.3 Archeologie | 52 |
| 6.4 Geluid | 53 |
| 6.5 Luchtkwaliteit | 55 |
| 6.6 Externe veiligheid | 56 |
| 6.7 Flora en fauna | 57 |
| 6.8 Duurzaam bouwen en energie | 58 |
| Bijlagen | 60 |

| | |
|--|-----------|
| PLANREGELS | 62 |
| Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS | 64 |
| Artikel 1 Begrippen | 64 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 72 |
| Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS | 74 |
| Artikel 3 Groen | 74 |
| Artikel 4 Maatschappelijk | 75 |
| Artikel 5 Tuin | 76 |
| Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied | 80 |
| Artikel 7 Wonen | 81 |
| Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS | 85 |
| Artikel 8 Anti-dubbeltelregel | 85 |
| Artikel 9 Algemene bouwregels | 86 |
| Artikel 10 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2 | 87 |
| Artikel 11 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3 | 88 |
| Artikel 12 Wetgevingzone - wijzigingsgebied | 89 |
| Artikel 13 Algemene afwijkingsregels | 90 |
| Artikel 14 Procedureregels wijzigingsbevoegdheid | 91 |
| Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening | 92 |
| Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS | 93 |
| Artikel 16 Overgangsrecht | 93 |
| Artikel 17 Slotregel | 95 |
| Bijlagen Regels | 96 |

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

In het kader van de Toekomstvisie Amstelveen 2020+ beoogt de gemeente Amstelveen de kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad te verhogen aan de hand van onder meer herstructureringsopgaven. De herontwikkeling van het plangebied Appellaan Notenlaan is zo'n opgave.

In het kader van het voormalige Programma Integraal Accommodatiebeleid is in 2004 bepaald dat Amstelveense scholen zoveel mogelijk op één locatie gehuisvest moeten worden. Op de achterblijvende locaties is in woningbouw voorzien. De woningontwikkeling levert een bijdrage voor de kosten van de nieuwbouw van scholen. De locatie Appellaan Notenlaan is één van deze ontwikkellocaties.

Conform het oorspronkelijke woningbouwprogramma van de Appellaan Notenlaan werd rekening gehouden met de realisatie van 50 appartementen en 13 eengezinswoningen. In 2008 is de locatie nader bekeken. Er is destijds een ander en ruimtelijk, beter passend woningbouwprogramma voorgesteld. Het woningbouwprogramma werd veranderd van hoofdzakelijk meergezinswoningen in uitsluitend grondgebonden woningen.

In het licht van de compensatieovereenkomst voor de aankoop van de Carmenlaan is de locatie Appellaan Notenlaan samen met de locaties Olmenlaan Lindenlaan en Zonnestein 66 gegund aan Eigen Haard. Hiervoor is op 31 augustus 2009 een Raamovereenkomst NOLA 66 (met allonge) getekend.

In 2013 heeft de gemeente in overleg met woningcorporatie Eigen Haard besloten de hierboven genoemde projectlocaties afzonderlijk te bekijken. Voor de locatie Appellaan Notenlaan is tevens afgesproken dat het speelveld voor de buurt wordt verplaatst en de gymzalen aan de Appellaan in eerste instantie zouden blijven behouden. De locatie Appellaan Notenlaan heeft nu een maatschappelijke bestemming en op de locatie staat een schoolgebouw. Het schoolgebouw wordt tijdelijk gebruikt door het ROC, de voedselbank en naschoolse opvang van Kinderrijk. Ook is er een groot speelterrein aanwezig. Hier wordt regelmatig voetbal en basketbal gespeeld. De school wordt gesloopt en het speelveld voor de buurt wordt verplaatst.

Aan de Appellaan staan ook twee gymzalen. In eerste instantie blijven de gymzalen behouden voor de huisvesting van turnvereniging Fit. Medio 2014 is gebleken dat meerdere sportverenigingen behoefte hebben aan nieuwe huisvesting. Hierdoor werd de realisatie van een gemeenschappelijke sporthal opportuun. Er is besloten de haalbaarheid van een nieuwe sporthal te onderzoeken. Indien nieuwbouw van een sporthal voor meerdere sportverenigingen mogelijk is, komt de locatie van de gymzalen aan de Appellaan vrij voor woningbouw. Deze woningbouw (inhoudende maximaal 11 woningen) zal dan aansluiten op het woningbouwplan zoals in de startnotitie Appellaan Notenlaan is verwoord. De gymzalen zullen tot die tijd behouden blijven in het plan. In voorliggend bestemmingsplan is om deze reden gekozen voor een Maatschappelijke bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen.

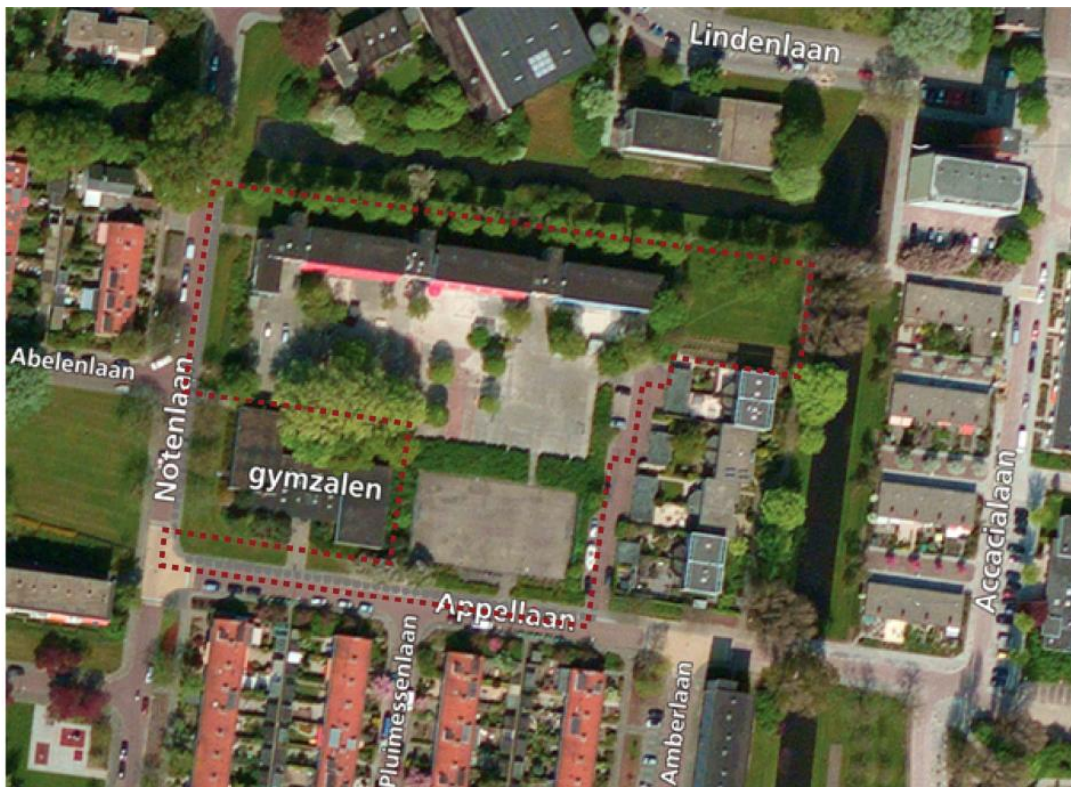
Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel het woningbouwproject Appellaan Notenlaan ruimtelijk mogelijk te maken. Voor deze locatie geldt op basis van het bestemmingsplan Amstelveen Midden-West thans de bestemming Maatschappelijk. Met voorliggend bestemmingsplan 8e herziening Amstelveen Midden-West wordt deze bestemming omgezet in onder meer de bestemming Wonen en in de bestemming Maatschappelijk met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen. Het project betreft een woonbuurt met 37 grondgebonden woningen, waarvan 19 koopwoningen en 18 huurwoningen. De koopwoningen zijn gesitueerd in het noorden van het plangebied, bestaande uit twee blokken van 8 woningen en een driekapper in het noordoosten van het plangebied. De overige woningen in het plangebied zullen als huurwoningen in de markt worden gezet.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Appellaan Notenlaan ligt in de wijk Keizer Karelpark.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door een groensingel tussen de Notenlaan en de Lindenhof. Ten westen wordt het plangebied begrensd door de Notenlaan en de achterzijde van de twee gymzalen. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de Appellaan. En de oostgrens tenslotte wordt gevormd door de achterzijde van de woningen aan de Appellaan 10 t/m 24.

Het plangebied is 11.779 m² groot en ruim 1.160 m² is bebouwd. Er staat één grote voormalige school, die nu tijdelijk wordt verhuurd. Het onbebouwde terrein heeft nog altijd de uitstraling van een schoolplein en is deels in gebruik als spelterrein. Aan de randen van het gebied, met name aan de westzijde en noordzijde staat bomenrij in een brede grasstrook.

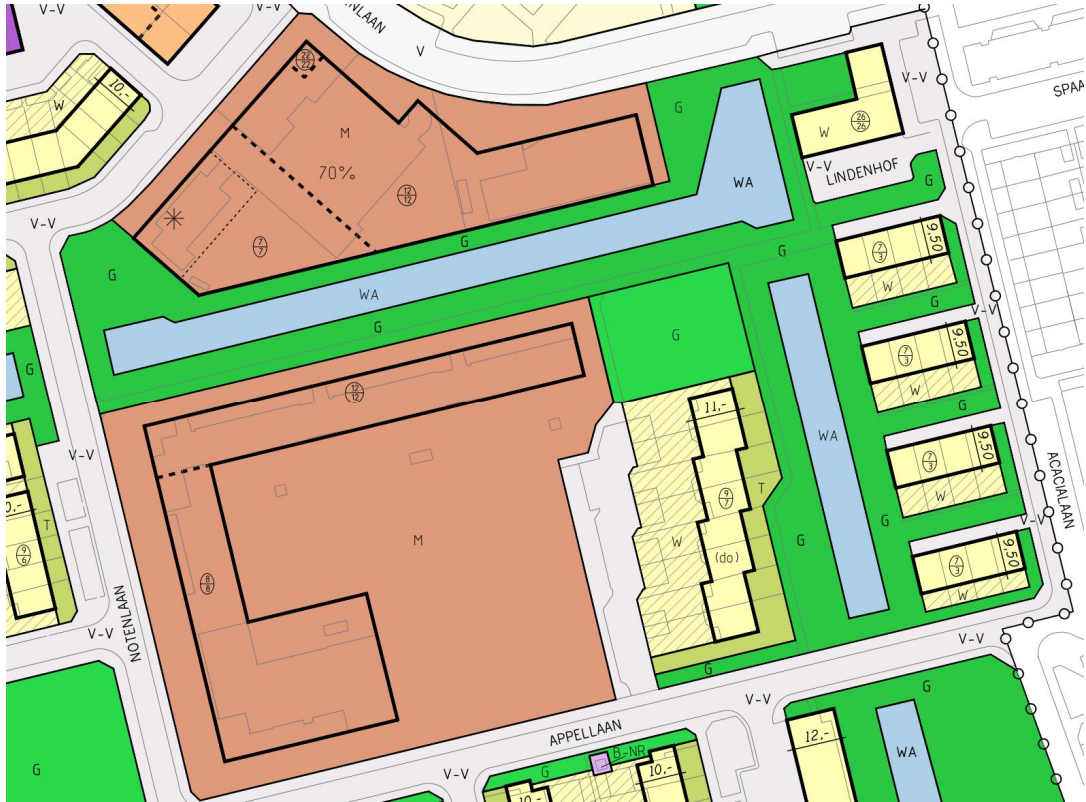


Afbeelding 1. Ligging en begrenzing van het plangebied Appellaan Notenlaan

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Amstelveen Midden-West (26 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en 18 februari 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland)

Dit geldende bestemmingsplan komt met het in werking treden van voorliggend bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen.



Afbeelding 2. Uitsnede geldende bestemmingsplan Amstelveen Midden-West

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 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan 8e Herziening Amstelveen Midden-West, Appellaan Notenlaan komt overeen met de Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een overwegend ontwikkelingsgericht karakter. Het maakt de realisering van een woningbouwproject van 37 grondgebonden woningen in het plangebied Appellaan Notenlaan mogelijk.

2.2 Ruimtelijke en functionele uitwerking

Op ruimtelijk en functioneel niveau vinden naar aanleiding van dit bestemmingsplan veranderingen plaats.

Ruimtelijk niveau (fysieke veranderingen)

De planlocatie Appellaan Notenlaan, gelegen in de wijk Keizer Karelpark is 11.779 m² groot en voor ruim 1.160 m² is bebouwd.

Momenteel staat er één groot schoolgebouw (op de kruising van de Haagbeuklaan en de Notenlaan) en twee gymzalen (aan de zijde van de Appellaan). Het onbebouwde terrein heeft nog steeds de uitstraling van een schoolplein. Aan de randen van het plangebied zijn, met name aan de west- en noordzijde, groenstroken en bomen aanwezig.

In de beoogde situatie is er sprake van een woonwijk met 37 grondgebonden woningen passend binnen de omgeving. De twee gymzalen blijven vooralsnog behouden.

Functioneel niveau (veranderingen in gebruik)

Het grote schoolgebouw deed voorheen dienst als basisschool en wordt momenteel tijdelijk verhuurd aan onder andere het ROC Nova College, BSO Kinderrijk en de voedselbank. Aan de zijde van de Appellaan staan twee gymzalen die momenteel worden verhuurd aan de turnvereniging FIT.

Het onbebouwde terrein (voormalige schoolplein) is deels in gebruik als speelterrein.

In de beoogde situaties is er sprake van de functies: Wonen, Maatschappelijk (gymzalen) groen (randen van het plangebied), Tuin (voortuinen) en Verkeer-Verblijfsgebied.

2.3 Stedenbouw

De ontwikkellocatie Appellaan Notenlaan maakt deel uit van de woonwijk Keizer Karelpark.

Keizer Karelpark is een groene woonwijk. De wijk kent gemengde woningtypes die door strokenverkaveling geclusterd zijn in verschillende buurten.

Huidige situatie

De huidige verschijningsvorm en materialisatie van de architectuur in de wijk is zeer divers. Het bouwmateriaal bestaat overwegend uit gebakken materialen in aardetinten, maar er komen ook andere materialen in de wijk voor. Er staan zowel traditionele woningen met kappen uitgevoerd in baksteen, als moderne jaren '50 architectuur met platte daken uitgevoerd in lichte materialen. De directe omgeving bestaat voorts uit eengezinswoningen van twee á drie verdiepingen. De bijzondere bouwvormen als de kerk, het Moc gebouw, winkels en etagebouw bevinden zich aan de rand van het projectgebied.

De algemene stedenbouwkundige doelstelling bij wijkontwikkelingen is het behoud en het versterken van verschillen in identiteit tussen de woonbuurten. Daarnaast wil de gemeente de ruimtelijke basiskwaliteiten versterken, zoals de continuïteit van doorlopende structuren als buurtwegen, stegen, singels, waterpartijen en hoofd groenstructuur. Dit kan o.a. worden bewerkstelligd d.m.v. het creëren van een samenhangend raamwerk openbare ruimte, het verbeteren van de infrastructuur en plaatsen van fiets- en voetgangersbruggen tussen voorzieningskernen en woonbuurten.

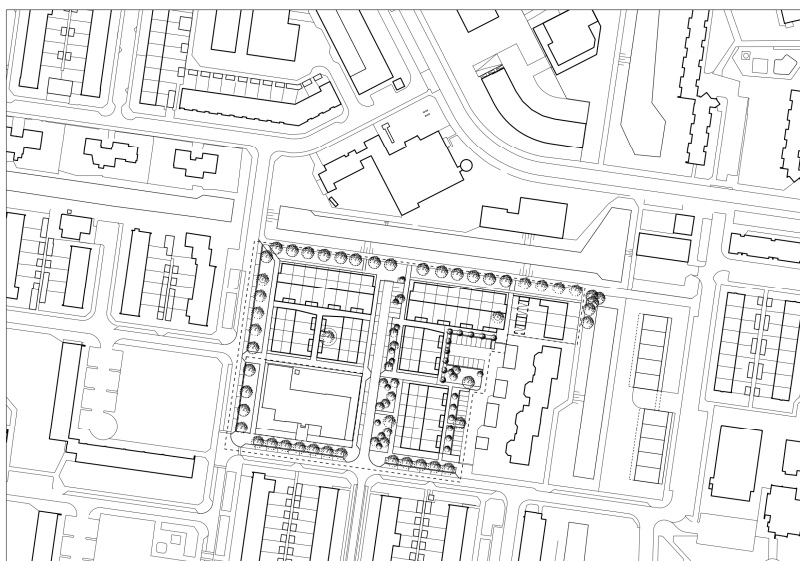
Beoogde situatie

Het huidige schoolgebouw, speel- en sportveld maken plaats voor nieuwe woningen. De gymhal (twee gymzalen) blijft in het kader van dit bestemmingsplan gehandhaafd in de huidige vorm en wordt geïntegreerd in de nieuwe stedenbouwkundige structuur. Aan de noordkant van het plangebied ligt een robuuste singel. De basiskarakter van de singel en de bijhorende groenstructuur dienen gehandhaafd te worden. De toekomstige woningen aan de singel kunnen vanaf een voetpad langs deze zone worden ontsloten. De entrees van de woningen worden hiermee gerealiseerd aan een voetpad.

De wijkontsluitingswegen zoals de Sportlaan, Lindelaan en de Handweg liggen buiten het projectgebied. De toekomstige woonbuurt is uitsluitend te bereiken via rustige woonstraten zoals de Appellaan. Hierdoor bestaat een kans om een duurzame, groene, autoluwe en kindvriendelijke woonbuurt te creëren.

De herontwikkeling aan de Appellaan-Notenlaan biedt kansen om beter aan te sluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit is mogelijk door verbetering van de maatvoering en verbetering van de aansluiting op de huidige groenblauwe structuren in Amstelveen.

Het stedenbouwkundige plan Appellaan Notenlaan wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen, rustige woonstraten, een autovrije woonsingel, een paar verblijfs- en speelruimtes voor de buurt en een centrale groene as die de identiteit van de woonbuurt sterk bepaalt.



Afbeelding 3. Stedenbouwkundig plan

Woningen

Aan de noordzijde van het plangebied worden twee rijen van 8 woningen en een blok van 3 woningen (een driekapper) gerealiseerd. De grootte van de woningen varieert, wat de differentiatie ten goede komt. De voorkant van de woningen is gericht op het water van de singel en met daarlangs parallel de bestaande bomenrij. De tuinen van de woningen zijn op het zuiden gericht. Een driekapper met ruime tuinen en parkeren op eigen terrein, staat haaks op de singel en loopt in het verlengde van de bestaande woningen aan de Appellaan.

Haaks op de Appellaan, in het verlengde van de Pluimessenlaan wordt een nieuwe straat aangelegd, waaraan 14 woningen geprojecteerd zijn. Aan de Notenlaan liggen nog eens 4 huurwoningen.

- **Kappen**

De kappen van de daken zijn in dezelfde richting georiënteerd als de Pluimessenlaan. De kappen van de woningen aan de singel zijn parallel aan de waterloop.

- **Entrees**

De woningen zijn met het zicht en de voordeuren gericht op de openbare buitenruimtes. Dit geldt voor de doorgaande straten, de kleinere ontsluitingen en ook de doorgaande singelstructuur. Op de koppen van de woonblokken die aan de belangrijke openbare ruimten liggen, worden de entrees in de zijgevel opgenomen. Dit is aan de zijgevel van de singelwoningen en op de meest opvallende kopwoningen naar de Appellaan.

- **Erfafscheidingen**

Erfafscheidingen vormen een belangrijk ruimtelijk thema binnen het stedenbouwkundig plan. Met name de overgang tussen de openbare ruimte en de private ruimte wordt goed vormgegeven.

De woningen aan de singel krijgen een in samenhang met de architectuur van de bebouwing meeontworpen overgang naar de openbare buitenruimte.

Hogere erfafscheidingen zijn aan de koppen van de woonblokken.

De overgangen tussen openbaar en privé terrein vormen een integraal onderdeel van de architectuur. Dit geldt voor alle bijgebouwen (zoals carports, bergingen), hekken en hagen.

Openbare ruimte en groen

De nieuwe buurt krijgt een groene as die van de Appellaan naar de singel loopt. Deze karakteristieke groene as vormt het hart van de buurt en is behalve een ontsluitingsstraat ook een belangrijke plek voor ontmoeten, verblijven en informeel spelen.

De vormgeving van de achterpaden van de woningen krijgt bijzondere aandacht. Normaliter zijn dit smalle functionele stegen. In het stedenbouwkundig plan Appellaan Notenlaan worden de paden ruim vormgegeven en kwalitatief ingericht. Dit is niet alleen de plek waarmen met de fiets of te voet de woning bereikt. De ruime maatvoering zorgt ervoor dat de ruimte gebruikt wordt als speelplek voor de jongste kinderen.

Direct aan de singel, op de plek waar nu de school staat, komen woningen. Deze woningen worden voor voetgangers en fietsers direct vanaf de singel ontsloten. Singel en woningen sluiten op elkaar aan zodat er een levendige ruimte ontstaat.

De grens van het plangebied met de achtertuinten van de bestaande woningen aan de Appellaan 10-24 wordt met aandacht vormgegeven. Er komt een groene buffer, hetzij in de vorm van een haag of een rij bomen. Langs de bestaande garages komt een markering in de bestrating, zodat de bewoners hun tuinen op een veilige manier kunnen verlaten. Daarnaast krijgt de straat een veiligheidsdrempel.

De overige randen van het plangebied, zowel aan de Appellaan als aan de Notenlaan worden ingericht met langsparkeren en bomen.

Tenslotte is het van belang dat er in de ontwerpfase rekening gehouden wordt met de overgang van de woonwijk naar de gymzalenlocatie aan Appellaan 6. De uiteindelijke herinrichting is afhankelijk van het resultaat van het onderzoek naar de haalbaarheid van de nieuwbouw van een sporthal in Amstelveen. Indien nieuwbouw haalbaar is en de gymzalen aan de Appellaan verdwijnen, is het van belang dat op de gymlokalenlocatie woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Dit woningbouwprogramma moet passen binnen het huidige project Appellaan Notenlaan. Indien de gymzalen behouden blijven, dient het ontwerp van de buitenruimte rondom de gymzalen aan te sluiten bij de woonwijk. Met name het zicht op blinde gevels van de gymzalen dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Parkeren

Het parkeren is geregeld in de twee straten die haaks op de Appellaan staan. In de verlengde Pluimessenlaan langs de centrale as zijn langsparkeervakken gepland en een kleinschalige parkeercoffer. In de straat tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen van de Appellaan 10-24 is naast de bestaande 12 parkeerplaatsen nog een parkeercoffer gepland. De overige parkeervoorzieningen worden aan de randen van het plangebied opgelost aan de Appellaan en Notenlaan.

Randvoorwaarden stedenbouw en beeldkwaliteit

Aan de herontwikkeling van het plangebied Appellaan Notenlaan zijn randvoorwaarden gesteld. Deze randvoorwaarden gaan onder andere over het onderdeel stedenbouw en beeldkwaliteit. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de Appellaan Notenlaan moet hiermee rekening worden gehouden.

De nieuwe ontwikkeling biedt kansen om de stedenbouwkundige structuren te versterken door het aan te sluiten op de huidige groenblauwe structuren aan de noordkant.

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn bepalend:

- De nieuwe woonbuurt heeft een eenduidige identiteit t.o.v. de bestaande woonbuurten in Keizer Karelpark.
- De nieuwe woonbuurt heeft één grondtoon qua kleur en materialisatie. Daar binnen kan worden gedifferentieerd in woningtypologieën, bouwhoogtes verschijningsvormen en uitstraling.
- De architectuur is modern, licht en optimistisch.
- De bebouwing bestaat uitsluitend uit grondgebonden eengezinswoningen.
- De maximale bouwhoogte is twee bouwlagen met een kap met uitzondering van de driekapper.
- Voor de driekapper geldt een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap of twee bouwlagen met een naar achter gelegen derde bouwlaag die een plat dak kent.
- Alle voor- en zijgevels worden representatief 'vormgeven' - geen achterkanten georiënteerd naar de openbare ruimte toe.
- Hoofdgebouwen en bijgebouwen vormen architectonisch één geheel.
- De woningen aan de noordkant krijgen een entree welke direct aan de singel is gesitueerd.
- Bijzondere aandacht vergt de overgang tussen de gymzalen met het trafogebouw en de nieuwe woonbuurt.
- Binnen de woonbuurt worden groen- en speelvoorzieningen aangelegd.
- Parkeren wordt in de openbare ruimte opgelost, in parkeercoffers en/of in het straatprofiel

Kwaliteit ruimtelijke invulling, inpasbaarheid in Keizer Karelpark en diversiteit en kwaliteit van woningen;

Bebouwingsdichtheid

In de omgeving van Appellaan Notenlaan zijn diverse woningtypes te vinden, ieder met een eigen verschijningsvorm en bebouwingsdichtheid. Van kleinschalige, individuele eengezinswoningen met een tuin tot grootschaligere appartementengebouwen met een collectief karakter. De wijk is divers en bestaat dus niet enkel uit één type woonmilieu. Voor de nieuwe invulling is er bewust voor gekozen om geen grootschalige appartementengebouwen te bouwen, maar uit te gaan van uitsluitend grondgebonden woningen met tuin en in verschillende beukmaten en prijsklassen, in zowel de huur- als in de koopsector. De reden voor deze keuze is dat het beter aansluit op de markt vraag en dat het geen conflicten oplevert voor wat betreft bezonning en slagschaduwwerking. De stedenbouwkundige invulling van het voorliggende nieuwbouwplan leidt niet tot een dichtheid die buiten proportioneel afwijkt van de dichtheid van de bestaande omgeving en doet daarmee geen afbreuk aan de kwaliteit van deze bestaande omgeving.

Duurzame gebiedsontwikkeling is gebaat bij een hogere dichtheid woningen waar een gezonde balans is tussen deze dichtheid aan wonen, werken en recreatie, mobiliteit, groen en water. De nieuwe invulling van het plangebied Appellaan Notenlaan voldoet aan de visie van gemeente Amstelveen toekomstbestendige, vitale en duurzame wijken te realiseren. De nieuwe stedenbouwkundige invulling wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande situatie met betrekking tot schaal en verschijning. Door de representatieve voorzijden op plaatsen te situeren waar het in de bestaande situatie juist minder goed gelukt is (achterkant school aan de singel en anonieme kopse kanten van woningen aan de Notenlaan) wordt gezorgd voor een prettige woonwijk met een representatief karakter en een zichtbare 'smoel'. Kortom, de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en beleving in de wijk wordt met de komst van de nieuwe woningen verbeterd. De singel en de Appellaan krijgen een adres in de stad.

De architectuur van de nieuwe woningen is ontworpen door een ervaren en vakkundige architect(e) die meerdere geslaagde woningbouwprojecten heeft ontworpen. De architectuur is kwalitatief hoogwaardig en voldoet aan de technische en esthetische normen die gesteld zijn. Er is aandacht besteed aan de beeldkwaliteit. De gemeente Amstelveen heeft voor dit project in samenwerking met Eigen Haard en een extern adviesbureau een Beeld Kwaliteitsplan opgesteld om ervoor te zorgen dat de nieuwe woonbuurt integraal en zorgvuldig aansluit op de omgeving. Er is serieus nagedacht over de nieuwe verkaveling, de architectuur, de openbare ruimte, het groen, milieu, verkeer en parkeren tot de leefbaarheid en veiligheid. Kortom de stedenbouwkundige inpassing van het project is - inclusief het maximum van 11 extra woningen - zorgvuldig ingepast in de bestaande situatie van de woonwijk. De stedenbouwkundige beoordeling van het totale nieuwbouwplan heeft plaatsgevonden en is akkoord bevonden. Het resultaat hiervan is het realiseren van maximaal 37 grondgebonden woningen - ruimtelijk mogelijk gemaakt binnen voorliggend bestemmingsplan - en maximaal 11 grondgebonden woningen - ruimtelijk mogelijk na het doorlopen van een wijzigingsplanprocedure-.

Het bedoelde fietspad aan de watergang tot de rijweg betreft een voetpad en voldoet aan de voorgeschreven breedte.

Ontsluiting

- De keuze voor ontsluiting op de Notenlaan is hoofdzakelijk stedenbouwkundig van aard (zie ook pagina 4 van de Nota van Beantwoording Zienswijzen, onder 'ontsluiting'). De visie achter het stedenbouwkundige concept voor de Appellaan Notenlaan kan samengevat worden in drie kernwaarden, te weten:
 - het creëren van een duurzame, (verkeers)veilige, groene en gezinsvriendelijke woonwijk
 - grote samenhang in de openbare ruimte en de architectuur en toch diversiteit in woningtypes en beeld

- intelligent gebruik maken van bestaande infrastructuur en tevens het minimaliseren van nieuwe infrastructuur

Het ruimtelijke concept van de verkaveling is om zoveel mogelijk representatieve voorkanten te organiseren aan belangrijke openbare ruimte. Zo worden bijvoorbeeld woonadressen direct aan de singel geprojecteerd, wat een aanzienlijke verbetering is ten opzichte van de achterkant van de oude basisschool die tot voor kort op dezelfde plek stond.

Het belangrijkste element in de het stedenbouwkundige concept is de centrale groene as die bestemd is voor verblijven, spelen en ontmoeten. Dit buurtgroen loopt zonder doorkruisend autoverkeer van de Appellaan naar de Singel. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. De noord-zuid ligging van deze groene as zorgt voor een optimale bezonning op het groen. Vrijwel de gehele dag kan in de zon worden gespeeld en verbleven. De woonadressen liggen direct aan dit groen, waar mogelijk zonder tussenkomst van infrastructurele verharding. Dit verhoogt het representatieve karakter van de openbare ruimte en stimuleert een fijne wisselwerking tussen het wonen en de openbare ruimte. De woonbuurt wordt hierdoor leefbaar en prettig in gebruik.

De nieuwe woonbuurt wordt op twee manier ontsloten. Enerzijds door gebruik te maken van de bestaande woonstraat haaks op de Appellaan (daar waar in de huidige situatie acht rijwoningen worden ontsloten). Anderzijds door een nieuwe ontsluiting te creëren parallel aan de bestaande woonstraat en in het verlengde van de bestaande Pluimessenlaan. Daarnaast wordt ook de bestaande infrastructuur, namelijk de Appellaan en de Notenlaan benut. De nieuwe buurtontsluiting loopt parallel aan de noord-zuid geprojecteerde groene as. Dit is niet alleen efficiënt voor het ruimtegebruik, maar zorgt tevens voor een heldere en veilige situatie m.b.t. zonering tussen buurtverkeer en spelen / verblijven. Er vindt geen doorkruising of confrontatie plaats tussen de verkeerstromen en de groene as. Het parkeren direct aan de buurtontsluiting is expres onderbroken langs de buurtontsluiting om een zo optimaal mogelijk zicht te creëren voor zowel autogebruikers als gebruiker van het buurtgroen.

In de huidige ruimtelijke verkaveling is juist geprobeerd een zo helder mogelijk verkeersconcept te maken met zo min mogelijk nieuwe infrastructuur. De keuze om de nieuwe infrastructuur niet vanaf de Appellaan aan te leggen heeft direct met de eerder genoemde kernwaarde 'het creëren van een duurzame, (verkeers)veilige, groene en gezinsvriendelijke woonwijk' te maken. Als de nieuwe hoofdbuurtontsluiting in deze oost-west richting zou lopen, zou deze het belangrijkste stedenbouwkundige element, de groene as, doorkruisen en dat zou tot onwenselijke situaties leiden. Bovendien kunnen op basis van de thans gekozen ruimtelijke verkaveling zo veel mogelijk bomen langs de Notenlaan en de singel behouden blijven.

- De woningen aan de Appellaan zijn met de kopgevel naar de straat gericht, wat inhoudt dat er geen sprake is van direct aanwonenden van dit gedeelte van de Appellaan. Dit in tegenstelling tot de Notenlaan, waar de woningen met voorgevel grenzen aan de weg.
- De Notenlaan en de Appellaan zijn op grond van het Wegencategoriseringsplan beiden aangewezen als 'erftoegangsweg' (30 km/u). Deze wegen kennen een (verkeers-) verblijfsfunctie en in de volksmond wordt ook wel gesproken van woonstraten. Het betreft hier dus geen doorgaande wegen of ontsluitingswegen en de gehanteerde breedte voldoet aan de geldende normen. De Lindenlaan en de Sportlaan vormen beiden de ontsluitingswegen van de buurt. Alle erftoegangswegen en ontsluitingswegen in het gebied kennen ruim voldoende capaciteit om de te verwachten verkeerstoename als gevolg van de nieuwbouw op te vangen.

2.4 Groen

De projectlocatie Appellaan/Notenlaan wordt aan drie zijden begrensd door de hoofdgroenstructuur van de wijk. Aan de noordzijde ligt een watersingel met groene oevers. Aan de westzijde loopt de Notenlaan met groene berm en een aanplant van notenbomen. Langs de zuidelijke oever staat langs het wandelpad een rij goede lindes. Langs de oostkant van het terrein staan woningen die uitkijken over de centrale waterpartij van de wijk met begeleidend groen. Deze waterpartij loopt van het Veenendaalplein tot aan de Sportlaan. Al dit structurele groen is belangrijk voor de aankleding van de wijk en moet behouden blijven.

Op het terrein zelf staan diverse bomen van uiteenlopende kwaliteit. Belangrijk zijn de genoemde noten langs de Notenlaan, de rij lindes langs het water, en een groep zeer grote en beeldbepalende iepen ten noorden van de gymzaal (Appellaan 6). De overige bomen op het terrein zijn redelijk goed tot matig. Enkele zijn slecht of hebben geen toekomstwaarde meer. Het zijn oudere berken, enkele matige esdoorns, twee scheefgegroeide eiken naast de genoemde iepen, iepenopschot, vier redelijke zilverlinden in verhoogde bakken, een goede Krimlinde met een zitbank er omheen, drie redelijke sierappels langs de Appellaan die hun beste tijd echter wel al gehad hebben, en een groepje Aziatische essen op het grasveldje in de noordoosthoek. Deze essen zijn matig van kwaliteit en hebben niet veel toekomstwaarde meer. De genoemde bomen van goede, behoudenswaardige kwaliteit zijn op onderstaande kaart aangegeven.



Afbeelding 4. Inventarisatie bomen van juni 2012

Randvoorwaarden groen

Aan de herontwikkeling van het plangebied Appellaan Notenlaan zijn randvoorwaarden gesteld. Deze randvoorwaarden gaan onder andere over het onderdeel groen. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de Appellaan Notenlaan moet hiermee rekening worden gehouden.

Om in de nieuwe situatie bestaande bomen te kunnen handhaven moet voldoende afstand tussen nieuwe gebouwen of wegfunderingen en de bestaande bomen worden aangehouden. In het algemeen betekent dat het vrijhouden van het terrein binnen de huidige kroonprojectie.

Voor het behoud van de bestaande linden langs de singel aan de noordzijde van het plan moet worden vermeden om binnen vijf meter vanuit de boomstam te graven en moeten nieuwe gebouwen niet binnen 8 meter van de stammen worden gebouwd, om schade door bouwwerkzaamheden en klachten van toekomstige bewoners te voorkomen.

De aanleg van nieuwe groenvoorzieningen moet voldoen aan de Voorwaarden voor de aanleg van groenvoorzieningen bij exploitatie/kredietwerken (IB 2010).

Nieuwe beplantingsstroken moeten bij gebruik van lage en middelhoge heesters minimaal drie meter breed zijn. Bij toepassing van beplantingsstroken met hoge heesters of bosplantsoen is een minimale breedte van vijf meter vereist. Nieuw te planten bomen moeten voorzien worden van een goede groeiplaats in open grond, dus bomen in de verharding moeten worden vermeden

Voor de uitvoering van werken gelden de richtlijnen zoals die zijn beschreven op de poster Boombescherming (2007) van Stadswerk.

2.5 Locatie speelterrein

In de zuidoost hoek van het plangebied ligt het voetbal- en basketbalveld (voormalig schoolplein). Dit wordt nu intensief gebruikt door de jongeren van de buurt. Er is gekeken of het speelterrein in de nieuwe buurt kan terugkomen. Ook als uitgegaan wordt van dubbelgebruik en een minimale afmeting van 20x30 meter, is het niet mogelijk dit veld terug te laten komen. Daarom is er onderzocht of het speelveld naar een andere locatie kan verhuizen. Bij het zoeken naar locaties is de bereikbaarheid belangrijk. Drukke verkeersroutes vormen hierbij een belemmering.

Drie onderzochte, alternatieve locaties voor het speelveld:

1. Hoek Abelenlaan Notenlaan
2. Tussen de appartementen aan de Lindenlaan en Plesmanlaan
3. Naast speelplaats Spaanse Aaklaan

De locatie Abelenlaan is niet geschikt gebleken vanwege de nabijgelegen appartementen die een klankkast zullen vormen. Een totale kooiconstructie zou hier noodzakelijk zijn. Ook de locatie tussen de Lindenlaan en Plesmanlaan is niet geschikt gebleken vanwege de te beperkte sociale controle en de noodzakelijke oversteek van de drukke verkeersweg. De derde locatie *Spaanse Aaklaan* is uit het onderzoek de beste locatie gebleken (de meest noordelijke locatie op de onderstaande verbeelding).

De aanleg van een voorziening voor de oudere jeugd is een aanvulling op huidige speelfuncties (0-12 jaar). Deze locatie is gelegen in voetgangersgebied. Er is voldoende ruimte voor de aanleg van dit speelveld. De appartementen en de woonblokken in de omgeving liggen haaks op deze locatie. Hierdoor is de geluidsoverlast voor de omgeving beperkt.



Afbeelding 5. Onderzochte, alternatieve locaties voor het speelveld

Sport, spelen en ontmoeten

Het belangrijkste element in de het stedenbouwkundige concept is de centrale groene as die bestemd is voor verblijven en ontmoeten. Dit buurtgroen loopt zonder doorkruisend autoverkeer van de Appellaan naar de Singel. De noord-zuid ligging van deze groene as zorgt voor een optimale bezonning op het groen. De woonadressen liggen direct aan dit groen, waar mogelijk zonder tussenkomst van infrastructurele verharding. Dit verhoogt het representatieve karakter van de openbare ruimte en stimuleert een fijne wisselwerking tussen het wonen en de openbare ruimte. De woonbuurt wordt hierdoor leefbaar en prettig in gebruik met ruimte voor sociale aspecten als verblijven en ontmoeten.

Ter vervanging van de speelvelden binnen het plangebied aan de Appellaan / Notenlaan zijn doelen geplaatst op het grasveld aan de Spaanse Aaklaan. Deze locatie ligt op circa 150 meter en hiermee op loopafstand van de huidige locatie van de speelvelden. Op de Spaanse Aaklaan is tevens een speelplaats met toestellen aanwezig die bedoeld is voor de wat jongere kinderen (tot 12 jaar). Het voetbalveld kan zowel door de jongeren als door de oudere kinderen (12 jaar en ouder) worden gebruikt. Er wordt veelal gekozen de inrichting van de ontmoetings-/ speellocaties aan te laten sluiten op verschillende leeftijdsgroep zodat de speelplaats ook als de kinderen ouder worden aan de speel-/ ontmoetingsbehoeften voldoet. Rondom de Appellaan / Notenlaan zijn daarnaast diverse grasvelden waarop, zonder dat hier doelen staan, gevoetbald en gespeeld kan worden. Zoals bijvoorbeeld rondom de flats aan de Lindenlaan (waaronder de locatie van het speelbadje). In de Abelenlaan en Pruimenlaan zijn speelplaatsen met toestellen die ook fungeren als ontmoetingsplaats. Binnen het plangebied wordt de openbare ruimte tevens dusdanig ingericht dat bewoners uit de wijk er elkaar kunnen ontmoeten.

Binnen het plangebied worden extra brede achterpaden gerealiseerd waarmee informele, autovrije speelruimte wordt geboden.

2.6 Openbare ruimte

Recent is de openbare ruimte rond Appellaan Notenlaan aangepakt. In 2012 is de hoofdriolering vervangen en zijn de straten opnieuw ingericht. Hierbij is onder de rijbaan ook een puinfundering aangebracht. In tegenstelling tot het gescheiden rioolstelsel in de Appellaan en Notenlaan, ligt er (nog) geen hemelwaterriool in het voetpad langs de waterpartij aan de noordzijde van de projectlocatie.

De verhardingen binnen het projectgebied zijn bewust buiten de reconstructie van 2012 gehouden. De betontegels op het schoolplein en de trottoirs zijn niet geschikt voor hergebruik. Het asfalt van het speelveld dient voor het opbreken onderzocht te worden op teerhoudendheid. Zowel het speelmeubilair als het hekwerk rond de bromfietsstalling verkeren in goede staat.

Randvoorwaarden inrichting openbare ruimte

- De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp van de openbare ruimte;
- De inrichting van het openbaar groen moet voldoen aan de 'Voorwaarden voor de aanleg van groen bij exploitatie-/kredietwerken' (IB d.d. 3 juli 2006);
- De inrichting van de verhardingen in de openbare ruimte wordt gebaseerd op het handboek "Standaarddetails en uitgangspunten voor civieltechnische constructies", opgesteld door de afdeling Ingenieursbureau van de gemeente Amstelveen.
- De materiaalkeuze is gebaseerd op het handboek "Standaarddetails en uitgangspunten voor civieltechnische constructies", opgesteld door de afdeling Ingenieursbureau van de gemeente Amstelveen;
- Voor openbare verlichting worden de aanbevelingen van de NsvV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde) uit 1990 en het Politiekeurmerk Veilig Wonen aangehouden. Tevens wordt aangesloten op de bestaande wijze van verlichting van de omgeving;

- Ten behoeve van de grondgebonden woningen dient er 1 ondergrondse verzamelcontainer voor restafval met een inhoud van 5000 ltr. gerealiseerd te worden. Daarnaast krijgt ieder huishouden een rolcontainer voor oud papier en een rolcontainer voor GFT afval. De locatie van de ondergrondse verzamelcontainer dient te voldoen aan de volgende eisen:
 - o Op een afstand van maximaal 75 meter van de woning
 - o De locatie moet bereikbaar zijn voor de autolaadkraan
 - o De locatie moet vrij zijn van kabels en leidingen
- De bestaande riolering is aangelegd als gemengd stelsel. In de nieuwe situatie moet het vuilwater gescheiden aangeboden worden van het regenwater;
- Woningbouwdrainage mag uitsluitend aangelegd worden in overleg met de gemeente Amstelveen. Drainagewater moet worden geloosd op een nabijgelegen waterpartij of op de riolering. Lozen via het riool naar de rioolwaterzuivering moet worden voorkomen.
- Alle bouwactiviteiten dienen op eigen terrein plaats te vinden. Indien openbare ruimte betrokken wordt bij de uitvoering, is overleg met de gemeente noodzakelijk in verband met de benodigde vergunningen en herstelkosten en / of nieuwe inrichtingskosten.

2.7 Verkeer en parkeren

Het projectgebied is omgeven door een aantal erftoegangswegen (30 km/uur), namelijk de Appellaan en de Notenlaan. Deze wegen kennen een (verkeer-) verblijfsfunctie. De meest nabij gelegen ontsluitingsweg is Sportlaan. De Lindenlaan is momenteel nog een ontsluitingsweg, maar zal naar verwachting in 2015 een erftoegangsweg worden. Alle erftoegangswegen en ontsluitingswegen in het gebied kennen voldoende capaciteit om de te verwachten verkeerstoename als gevolg van de nieuwbouw op te vangen.

Parkeren gebeurt momenteel in de woonstraten rond het projectgebied. Uit parkeeronderzoeken van 2012 blijkt dat de Appellaan en Notenlaan geen parkeerproblemen kennen. De woonstraten ten zuiden van de projectlocatie zijn drukker, maar de parkeersituatie is er acceptabel.

Binnen de grenzen van het plangebied liggen aan de oostzijde 12 openbare parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn aangelegd ten behoeve van de woningen Appellaan 10 t/m 24 en kunnen in aantal dan ook niet verdwijnen. Indien het nodig is, kunnen de parkeerplekken wel verplaatst worden. Parkeren ten behoeve van de gymzaal gebeurt momenteel in de omliggende woonstraten. Dit levert geen problemen op. Parkeren ten behoeve het voormalige schoolgebouw gebeurt in de direct omliggende woonstraten. Een dergelijke parkeersituatie is niet wenselijk.

De locatie is goed te bereiken met openbaar vervoer. Bushalte Sportlaan is op 400 meter van het plangebied gelegen. Bij deze halte stoppen drie doorgaande buslijnen.

Randvoorwaarden verkeer en parkeren

Nieuwe straten in het plangebied dienen aan te sluiten op de huidige wegenstructuur en dienen een vergelijkbare functie (erftoegangsweg, 30 km/u) en inrichting (conform Duurzaam Veilig) te krijgen.

Parkeren dient binnen het bouwplan opgelost te worden en dient te voldoen aan de normen die worden beschreven in de Amstelveense parkeernota 2005-2010.

Parkeren Appellaan Notenlaan

Er wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning gehanteerd. Dit is de gemiddelde norm voor middeldure woningen, zoals deze is vastgelegd in de Amstelveense parkeernota. Voor de eerste 37 woningen zijn derhalve 63 parkeerplaatsen noodzakelijk. Er worden 72 parkeerplaatsen in het plangebied aangelegd (exclusief de 12 reeds bestaande parkeerplaatsen). In de tweede fase, wanneer maximaal 11 woningen op de plek van de gymzaal gerealiseerd worden, zijn maximaal 82 parkeerplaatsen noodzakelijk. In die fase dienen derhalve nog 10 extra parkeerplaatsen aangelegd te worden op terrein van de huidige gymzaal.

Uit parkeerdrukmetingen van de gemeente Amstelveen uit 2012 blijkt dat op alle gemeten momenten (werkdagmiddag, -avond en -nacht en zaterdagochtend, -middag en -nacht) de parkeerdruk ruim binnen de acceptabele grens blijft (max 85%). De ontwikkeling voorziet voldoet aan de Amstelveense parkeernormen. Daarmee blijft de parkeerdruk in de wijk in theorie minimaal gelijk.

Het is mogelijk om langspaarkeervakken langs de randen van de Appellaan en Notenlaan toe te voegen. Parkeerplekken dienen bij voorkeur openbaar toegankelijk te zijn, zodat functioneel dubbelgebruik mogelijk is. Parkeervoorzieningen op eigen terrein worden vaak niet volledig meegeteld in de parkeerbalans (zie de parkeernota).

Binnen de grenzen van het plangebied liggen aan de oostzijde de genoemde 12 openbare parkeerplaatsen welke mogelijk zullen worden verplaatst.

Bij het vormgeven van straatprofielen, dient rekening gehouden te worden met de minimale maatvoering voor trottoirs, rijbaanbreedtes, parkeervakken, bochtstralen etc. Deze maten zijn opgenomen in de standaarddetails van het ingenieursbureau van de gemeente Amstelveen.



Afbeelding 6. Locaties parkeerplaatsen binnen het plangebied

Uit de bovenstaande afbeelding is af te leiden op welke locaties binnen het plangebied benodigde parkeerplaatsen zullen worden gevonden.

Bij het opstellen van dit plan is nagedacht over de mogelijke locaties voor de stelplaatsen voor de minicontainers (GFT). Deze stelplaatsen zullen geen parkeervakken beslaan.

Ontsluiting

Wat betreft de ontsluiting en verkeersveiligheid kan worden aangegeven dat deze nieuwe straat aansluit op de bestaande wegenstructuur en dienen een vergelijkbare functie (erftoegangsweg) en inrichting (conform Duurzaam Veilig) te krijgen. De nieuwe straat (tevens ontsluiting) sluit qua functie en inrichting aan op de bestaande Pluimessenlaan. Zie ook paragraaf 2.3 Stedenbouw. Wat betreft de parkeerdruk wordt aangegeven dat dit momenteel gebeurt in de woonstraten rond het projectgebied. Uit parkeeronderzoeken van 2012 blijkt dat de Appellaan en Notenlaan geen parkeerproblemen kennen. De woonstraten ten zuiden van de projectlocatie zijn drukker, maar de parkeersituatie is er acceptabel. Binnen de grenzen van het plangebied liggen aan de oostzijde 12 openbare parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn aangelegd ten behoeve van de woningen Appellaan 10 t/m 24 en kunnen in aantal dan ook niet verdwijnen. Indien het nodig is, kunnen de parkeerplekken wel verplaatst worden. Parkeren ten behoeve van de gymzaal gebeurt momenteel in de omliggende woonstraten. Dit levert geen problemen op. Parkeren ten behoeve het voormalige schoolgebouw gebeurt in de direct omliggende woonstraten. Een dergelijke parkeersituatie is niet wenselijk. De parkeeroplossing in het kader van het nieuwbouwplan eerder in deze paragraaf omschreven.

2.8 Veiligheid

Randvoorwaarden veiligheid

De woningen van het plangebied en het plangebied zelf dienen te voldoen aan de eisen van het "veilig wonen". Het plangebied dient goed aan te sluiten op het omringende gebied. De routes voor fietsers en voetgangers zijn sociaal veilig. Het gebied is bij duisternis helder, niet verblindend en gelijkmatig verlicht. Er dient een bluswatervoorziening te zijn. Er is parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers in de nabijheid van de woningen en woongebouwen. De inrichting van een binnenterrein, een (semi-)openbare ontmoetingsruimte voor omwonenden, is niet kwetsbaar voor vandalisme en buurtoverlast en maakt evenmin de omliggende woningen kwetsbaar voor inbraak. Het straatmeubilair geeft geen aanleiding tot vandalisme, graffiti of buurtoverlast.

De projectontwikkelaar, woningcorporatie Eigen Haard, is verantwoordelijk voor de certificering van de woningen. De gemeente is verantwoordelijk voor de eisen die aan de inrichting van het gebied worden gesteld.

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

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: 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.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

De voor 'Groen (G)' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen. Met daaraan ondergeschikt: verhardingen, parkeervoorzieningen en met de bij de bestemming Groen behorende: bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Als bijbehorende bouwvoorschriften geldt dat: op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van lichtmasten en kunstwerken niet meer mag bedragen dan 6 meter, de hoogte van palen en masten niet meer mag bedragen dan 10 meter en de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van reclame-uitingen, niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Artikel 4: Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk (M)' aangewezen gronden zijn bestemd voor: gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde. Met aan de bestemming ondergeschikte horecavoorzieningen, detailhandel, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Als bijbehorende bouwvoorschriften gelden dat een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd, de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden en het bebouwingspercentage 100% mag bedragen, tenzij anders is aangeduid. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, voor palen en (licht)masten geldt een maximum van 6 meter en voor het overige 3 meter.

Artikel 5: Tuin

De voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erkers en entreeportalen. Als bijbehorende bouwvoorschriften geldt dat: op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd, de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mogen niet meer dan 1 meter bedragen, 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. De overige voorschriften voor bijvoorbeeld erkers en entreeportalen zijn beschreven in de planregels bij dit bestemmingsplan.

Specifieke bouwaanduiding - afwijkende erker (sba-ark)

Ter plaatse van de bestemming Tuin bij twee noordelijk gelegen woningblokken en bij het centraal gelegen woningblok geldt de 'Specifieke bouwaanduiding - afwijkende erker (sba-ark)'. Bij deze woningblokken is sprake van een voortuin van 1,08 meter. De standaard erkerregeling bepaalt dat bij het realiseren van een erker ten opzichte van openbaar gebied een niet te bebouwen strook van minimaal 1 meter moet worden aangehouden. Om ter plaatse van de voortuinen van deze woningblokken erkers mogelijk te maken is deze specifieke bouwaanduiding opgenomen.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is deze afwijking als verantwoord aan te merken. Binnen het projectgebied is gekozen voor een heldere opzet en hiërarchie van de openbare ruimte; singels (bestemming Groen), woonstraten, stegen en buurtgroen (bestemming Verkeer-Verblijfsgebied). De entrees / oriëntatie van de woongebouwen volgen hiërarchisch de belangrijkste elementen van de openbare ruimte (bestemming Groen en Verkeer-Verblijfsgebied). De strook met de Tuinbestemming regelt een geleidelijke overgang van openbaar naar privégebied. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn onder andere beperkt tot het realiseren van een erker. Het aanhouden van een niet te bebouwen strook van 0,5 meter in plaats van 1 meter doet geen afbreuk aan dit overgangsprincipe en de ruimtelijke kwaliteit. De geleidelijke overgang, zal samen met de voorgestelde plastic (erkers) de beleving vanaf de openbare ruimte niet negatief beïnvloeden.

Artikel 6: Verkeer-Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonstraten, parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende: waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming. Met daaraan ondergeschikt: straatmeubilair. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen deze bestemming geldt dat de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer mag bedragen dan 10 meter en de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 5 meter.

Artikel 7: Wonen

De voor Wonen (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor: maximaal 37 woningen met een grondgebonden karakter, 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 inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Als bijbehorende bouwvoorschriften geldt dat: een hoofdgebouw uitsluitend binnen het daartoe op de plankaart aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd, als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen / woongebouwen worden gebouwd, de goothoogte en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, de dakhelling van een hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan 60° (deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken) en dat de dakhelling van een dakopbouw niet meer mag bedragen dan 80° (deze contour geldt voor tenminste één dakvlak). De overige planregels voor bijvoorbeeld aan- en uitbouwen en bijgebouwen, ondergrondse bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn beschreven in de planregels bij dit bestemmingsplan.

Specifieke bouwaanduiding - overkraging

Ter plaatse van meest noordelijk gesitueerde woning van de driekapper (het noordoostelijk gelegen woningblok van drie woningen) is de 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' (sba-ok) weergegeven op de Verbeelding. Ter plaatse van deze bouwaanduiding zal de voorgevel vanaf de begane eerste verdieping de voortuin 'overkragen'. De begane grondlaag blijft gelijk aan die van de overige twee woningen.

Figuur - gevellijn

Ter plaatse van de drie meest noordelijke woningblokken en van het meest zuidelijk geprojecteerde woningblok is de 'figuur - gevellijn' weergegeven op de Verbeelding. Per woningblok zal ter plaatse van een kopgevel de hoofdtoegang aan de 'zijkant' worden gerealiseerd. In relatie tot de vergunningvrije bouwmogelijkheden (bijlage II Besluit omgevingsrecht) is het van belang dat helder is wat als achtererfgebied moet worden beschouwd. Het achtererfgebied is het gebied achter de voorgevel(rooilijn). Door middel van het 'figuur - gevellijn' is helder wat als voorgevel van het gebouw moet worden beschouwd.

Algemene regels

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9: Algemene bouwregels

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

Artikel 10 en 11: Luchtvaartverkeerszone-LIB

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

Artikel 12: Wetgevingzone-wijzigingsgebied

In dit artikel wordt aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders de bestemming Maatschappelijk en de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied met inachtneming van de in artikel 14 (van de regels: 'procedureregels wijzigingsbevoegdheid) omschreven procedureregels onder genoemde voorwaarden kan omzetten in de bestemming Wonen. Hiernaast kunnen de bestemmingen Maatschappelijk en Verkeer-Verblijfsgebied worden omgezet in de aan de bestemming Wonen ondergeschikte bestemmingen: Groen, Tuin en Verkeer-Verblijfsgebied.

Aan de Appellaan staan op dit moment twee gymzalen, die in eerste instantie behouden zijn voor de huisvesting van een turnvereniging. Zoals eerder naar voren kwam is door het aantal potentiële huurders de realisatie van een gemeenschappelijke, nieuwe sporthal kansrijk. Op termijn zal de locatie van de gymzalen aan de Appellaan in dat geval vrij komen voor woningbouw. Deze woningbouw zal maximaal 11 woningen inhouden en zal aansluiten op het woningbouwplan zoals in de startnotitie Appellaan Notenlaan is verwoord. Tot die tijd zullen de gymzalen behouden blijven in het nieuwbouwprogramma. Met oog op deze mogelijke toekomstige behoefte en ontwikkeling is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen met de daarbij behorende bestemmingen Groen, Tuin en Verkeer-Verblijfsgebied.

In paragraaf 6.4 wordt het omgevingsaspect Geluid voor dit project besproken. In de bijbehorende akoestische rapportage (zie bijlage) is uitgegaan van een situatie met en een situatie zonder de gymzalen.

Artikel 13: Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 14: Procedureregels wijzigingsbevoegdheid

In dit artikel staat aangegeven welke procedure er gevoerd moet worden om de bestemming te kunnen wijzigen.

Artikel 15: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Overgangs- en slotregels

Artikel 16: 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 17: Slotregel

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

Hoofdstuk 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Actuele regionale behoefte

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

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

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

Wonen

- Woonvisie Amstelveen (oktober 2012)

Uit de Woonvisie Amstelveen (oktober 2012) 'Wonen in Amstelveen - doorstroming en duurzaamheid' komt naar voren dat Amstelveen een gematigde bevolkingsgroei in een pluriforme samenstelling ambieert om:

- a. eerst te voldoen aan de lokale woonbehoefte;
- b. te voldoen aan een regionale woonbehoefte;
- c. tegemoet te komen aan de vraag naar diverse woningtypes en woonmilieus.

De huidige functie van Amstelveen op de regionale woningmarkt

De woningmarkt in de stadsregio heeft een dynamisch karakter. Jaarlijks verhuizen ongeveer 250.000 personen in de Stadsregio Amsterdam plus Almere (SRA +). Meer dan de helft van deze verhuizingen vindt binnen de regio plaats. Het grootste deel daarvan betreft echter binnengemeentelijke verhuizingen. Toch is er sprake van een regionale woningmarkt.

De positie van Amstelveen in de stadsregio kan als volgt worden omschreven. Voor Amstelveen is sprake van een nauwe verwevenheid met de woningmarkt in Amsterdam. Het aantal verhuizingen van Amstelveen naar Amsterdam is vergelijkbaar met de verhuizingen in omgekeerde richting. Het zijn vooral de jongeren die naar Amsterdam verhuizen en jonge gezinnen die naar Amstelveen verhuizen. Amstelveen heeft, in vergelijking tot de andere gemeenten in de regio een groot aandeel 'oudere' huishoudens van 65 jaar en ouder. Amstelveen heeft ook het grootste aandeel dure koopwoningen in de regio. Verder vervult Amstelveen een belangrijke rol in de regio voor de huisvesting van expats. Wegens de goede voorzieningen voor expats, zoals de internationale school, en de rustige en veilige uitstraling van Amstelveen en de aanwezigheid van vele internationale bedrijven, oefent Amstelveen een grote aantrekkingskracht uit op expats.

Gewenste rol in de regio

Amstelveen wil haar positie op de regionale woningmarkt verder versterken door in te zetten op de subdoelen: het verder ontwikkelen van suburbane woonmilieus, het ontwikkelen van een centrum stedelijk woonmilieu in een groene setting met internationale allure, het ontwikkelen van landelijke woonmilieus.

Relevantie plangebied

Met het toevoegen van 37 eengezinswoningen in het Keizer Karelpark (waarvan 19 grondgebonden koopwoningen in de middeldure prijsklasse; circa €350.000 en 18 grondgebonden huurwoningen in de prijsklasse €800 - € 1.200) wordt ingezet op het genoemde subdoel 'het verder ontwikkelen van suburbane woonmilieus'. In paragraaf 2.3 'Stedenbouw' wordt het Keizer Karelpark omschreven als een groene woonwijk. In paragraaf 2.4 'Groen' worden de randvoorwaarden (waaronder het onderdeel groen) genoemd waaraan moet worden voldaan bij de herontwikkeling van het plangebied Appellaan Notenlaan. Hiermee is verzekerd dat het te herontwikkelen plangebied hetzelfde groene karakter krijgt als de bestaande woonwijk Keizer Karelpark. Door in te zetten op dit subdoel ontstaat een verdere differentiatie van woonmilieus in Amstelveen (ambitie) waardoor Amstelveen ook de positie van de regio verder versterkt.

Voor werknemers in de belangrijke regionale economische centra als Schiphol en de Zuidas, kan een stedelijke woonmilieu in Amstelveen een aantrekkelijke vestigingsplek worden voor zowel jonge professionals als gezinnen die stedelijkheid zoeken. Zoals eerder vermeld trekken jongeren in veel gevallen van Amstelveen naar Amsterdam en trekken jonge gezinnen in veel gevallen van Amsterdam naar Amstelveen voor een rustig (en groen) vestigingsmilieu met een (internationaal) werkklimaat. Ook biedt meer stedelijkheid kansen om afgestudeerden aan Amstelveen te binden.

Met oog op de huidige en de gewenste rol van Amstelveen in de regio wordt door het toevoegen van eengezinswoningen in een groen en centrum stedelijk woonmilieu als het Keizer Karelpark ingespeeld op een actuele regionale behoefte.

- Woningmarktrapportage Rigo (2013)

Uit een onderzoek van de Stadsregio Amsterdam 'overwinteren op de regionale Amsterdamse woningmarkt', RIGO april 2012, blijkt dat circa 8000 (verhuiscapaciteit) huishoudens in Stadsregio Zuid een koopwoning zoekt in het prijssegment boven de € 210.000,-.

Woningbehoefte-onderzoeken zijn echter in de huidige woningmarkt betrekkelijk. Van belang is dan ook te weten of er nog steeds sprake is van een instroom van Amsterdamse huishoudens naar Amstelveen. Dit blijkt het geval te zijn. Zo zijn in de periode 2009 tot en met 2011 900 Amsterdamse gezinnen naar Amstelveen verhuisd (factsheets SRA roltrapregio).

Amstelveen heeft recent een woningmarktonderzoek laten verrichten door RIGO op basis van het Woononderzoek Nederland 2012 ('De woningmarkt in Amstelveen', RIGO). Uit dit onderzoek, waarin de data uit het landelijke woningbehoefteonderzoek WoOn 2012 zijn verwerkt, blijkt dat in Amstelveen nog altijd een tekort is aan grondgebonden koopwoningen en de behoefte aan deze woningen neemt de komende tien jaar (tot 2025) alleen maar verder toe. Het aanbod aan grondgebonden middeldure koopwoningen (woningen in de prijs categorie € 250.000,- en € 400.000,-) is op dit moment groter dan de lokale vraag van starters en doorstromers. De verwachting is dat de behoefte aan dit segment de komende tien jaar zal toenemen. In 2025 wordt weer een tekort voorzien in dit segment.

De huursector is meer ontspannen, zeker wat betreft grondgebonden huurwoningen. Door het gebrek aan doorstroommogelijkheden hoeft de relatief matige verhouding tussen vraag en aanbod echter niet tot verhuurproblemen te leiden. In de toekomst (2025) is een licht tekort aan vrije sector huur (grondgebonden en appartementen) voorzien.

Verwacht wordt dat het programma van de Appellaan Notenlaan, te weten het realiseren van 37 woningen (waaronder 19 woningen in de middeldure koopsector en 18 in de vrije huursector) zal voldoen aan de (actuele regionale) behoefte aangezien:

- er regionaal sprake is van vraag naar dit koop- en huursegment;
- de verkoop van woningen aan 'de onderkant' van de middeldure koop in Amstelveen goed loopt;
- er in Amstelveen niet of nauwelijks aanbod is aan energiepositieve woningen. Dit segment vormt dan ook een belangrijke toevoeging aan de woningvoorraad in Amstelveen.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid, in de vorm van de gemeentelijke grondexploitatieopzet, is vastgesteld gelijktijdig met de startnotitie in september 2014. Met de vaststelling door de gemeenteraad van deze grondexploitatieopzet is het besluit genomen dat als financiële kaderstelling dient voor de uitvoering van alle werkzaamheden die nodig zijn om de voorgenomen bouwplannen te kunnen verwezenlijken. De grondexploitatieopzet sluit met een positief saldo.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 37 woningen. De gemeente heeft onderzoek verricht naar de maatschappelijke kant van de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. De verwezenlijking van de in dit bestemmingsplan opgenomen directe bouwtitels gebeurt door één ontwikkelaar. Met deze ontwikkelaar heeft de gemeente een overeenkomst gesloten over de gronduitgifte en de ontwikkelvoorwaarden (zoals beschreven in paragraaf 4.2.2). Het is aannemelijk te verwachten dat deze partij de bestemming binnen de planperiode van tien jaar verwezenlijkt. Ook is het aannemelijk te verwachten dat de ontwikkelende partij over voldoende middelen en expertise beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te verwezenlijken.

4.2.2 Verhaal van kosten

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

Deze locatie wordt ontwikkeld met actief grondbeleid en de grondexploitatiekosten worden gedekt uit de opbrengsten van de gronduitgifte. Het vaststellen van een exploitatieplan om daarmee het kostenverhaal te regelen is daarom niet nodig. Tevens is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen om daarmee een tijdvak van grondexploitatie of fasering vast te stellen. Ook is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen om daarmee eisen of regels of een uitwerking van regels over de grondexploitatie publiekrechtelijk vast te stellen.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Wettelijk vooroverleg

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 6 maart 2015.

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

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Waternet
3. Gasunie
4. Brandweer Amstelland
5. Wijkplatform Keizer Karelpark

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

De instantie welke staan vermeld onder nummer 3 heeft te kennen gegeven, dat zij geen opmerkingen heeft, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raken waarbij deze instantie belang heeft.

De instantie welke staat vermeld onder nummer 2 heeft inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Het betreft een voorstel tot tekstuele wijziging. Ter beantwoording is een brief verzonden aan deze instatie waarin bevestigd is dat de tekstuele wijziging is doorgevoerd.

4.3.2 Overleg Wijkplatform Keizer Karelpark

Er heeft een overleg plaatsgevonden met het Wijkplatform Keizer Karelpark, waarbij aanwezigen ingelicht zijn over de doelstellingen van het voorontwerp bestemmingsplan en waarbij gelegenheid is gegeven om vragen te stellen en reacties naar voren te brengen.

4.3.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag 21 mei 2015 tot en met woensdag 1 juli 2015.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn zienswijzen ingediend naar aanleiding van deze tervisielegging.

In de bijlagen bij de Toelichting (bijlage 8) is de Nota van beantwoording zienswijzen gevoegd. Hierin is een samenvatting van de zienswijzen en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

4.4 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 ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

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

5.2 Europees beleid

5.2.1 Kaderrichtlijn water

Deze richtlijn, die sinds 2000 van kracht is, moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa op 2015 in orde is. De richtlijn heeft grote gevolgen voor lokale overheden en het bedrijfsleven. Gemeenten worden geconfronteerd met stijgende kosten van het rioleringsbeheer om de waterkwaliteit in de toekomst niet achteruit te laten gaan. Voor de waterschappen komen er extra eisen aan de zuivering met het oog op de waterkwaliteit in de toekomst. Voor bedrijven komen er extra milieueisen ten aanzien van het gebruik van gevaarlijke stoffen. Voor de agrarische sector is het van belang dat de Kaderrichtlijn het mestbeleid en de Nitraatrichtlijn volgt.

5.3 Rijksbeleid

Hieronder volgt het beleid van het rijk vanuit beleidsnota's, besluiten, regelingen en wetten. Met dit rijksbeleid wordt zo nodig rekening gehouden in dit bestemmingsplan.

5.3.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. In de Nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een rol zal spelen.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op de beperkte beschikbare ruimte. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van de veiligheid.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken uit de, nooit vastgestelde, Vijfde Nota, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast worden de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) erin opgenomen. De Nota Ruimte wordt daarmee een meer integrale beleidsnota met betekenis voor het beleid van de ministeries van VROM, LNV en V&W. De Nota Ruimte is vastgesteld door de Ministerraad op 23 april 2004 en ter goedkeuring toegezonden naar het parlement. In juni 2005 door de Tweede Kamer aanvaard.

Het ABC-locatiebeleid gaat op grond van de Nota Ruimte een zaak worden van provincie en gemeente en eventueel de regio. Deze (lagere) overheden blijven vooralsnog het bestaande locatiebeleid hanteren.

Bestemmingsplannen zullen aan dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

5.3.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Voor de ruimtelijke ordening in de omgeving van Schiphol is het Luchthavenindelingbesluit (Lib) van 26 november 2002 met de ingebruikname van de vijfde baan van Schiphol (Polderbaan) met ingang van 20 februari 2003 van kracht. In het streekplan Noord-Holland Zuid, vastgesteld op 17 februari 2003, wordt verwezen naar dit Luchthavenindelingbesluit. Het Luchthavenindelingbesluit bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol. In het Lib zijn regels en beperkingen opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol (vanuit externe veiligheid en geluid).

Bij Besluit van 23 augustus 2004, Stb. 425 is het Luchthavenindelingbesluit gewijzigd in verband met het herstellen van een invoerfout en wijziging van uitvliegroutes in westelijke richting vanaf de Polderbaan. Deze wijziging van het Lib is in werking getreden op 2 september 2004.

Op 21 april 2006 is het kabinetsstandpunt uitgebracht inzake de ontwikkeling van Schiphol op de middellange en lange termijn. Naar aanleiding van een evaluatie is een actieprogramma opgesteld. De snelheid waarmee de maatregelen kunnen worden doorgevoerd, varieert. Er zijn maatregelen die direct worden uitgevoerd, maatregelen die nog nader onderzoek vergen en maatregelen waarvoor de regelgeving moet worden gewijzigd. Dit betekent dat het nieuwe Schipholbeleid nog niet in werking is.

De voorgestelde wijzigingen kunnen van invloed zijn op dit bestemmingsgebied. Dit kunnen wijzigingen met betrekking tot ligging van geluid- en/of risicocontouren zijn. Naast een toename van de geluidsoverlast hebben de ruimtelijke beperkingen die voortvloeien uit de Schipholwet een behoorlijke impact op de ontwikkelingsmogelijkheden van Amstelveen. Stedelijke vernieuwing in Amstelveen Noord en rond het A9 gebied wordt hierdoor belemmerd. Grootschalige uitbreiding in de Noorder Legmeerpolder is niet mogelijk gebleken.

De volgende voorgestelde wijzigingen kunnen in ruimtelijk opzicht van invloed zijn op het plangebied:

- uitbreiding van het gebied rond de luchthaven met een verbod op nieuwbouw van gebouwen waar veel mensen bijeen zijn;
- in het gebied daarbuiten hebben grote concentraties van mensen minder effect op het groepsrisico, maar het effect is niet nul;
- de exacte begrenzing van de hierboven genoemde gebieden en de plannen die niet onder het verbod komen te vallen, worden nader geïnventariseerd;
- tot slot wil het kabinet onderzoeken of het groepsrisico te verkleinen is door vliegroutes te verleggen dichtbij de luchthaven, en zo plaatsen waar veel mensen bijeen zijn te vermijden.

Het eerste standpunt komt neer op een formalisering van de huidige praktijk. Bouwplannen in Amstelveen die liggen in de IR 10^{-7} contour worden op dit moment al getoetst aan het groepsrisicobeleid. Dit leidt er toe dat niet alleen woningbouw (met meer dan 25 woningen), maar ook bijvoorbeeld kantoorontwikkeling in deze zone niet mogelijk is.

Het tweede standpunt, te weten de aanscherping van het groepsrisicobeleid buiten de IR 10^{-7} contour zal wel tot een verdere ruimtelijke beperking leiden. Onduidelijk is nog in welke gebieden een restrictiever beleid zal gaan gelden. Wanneer hiervoor de IR 10^{-8} contour gebruikt gaat worden, zal dit zeker consequenties hebben voor Amstelveen. Uit een eerste indicatieve IR 10^{-8} contour blijkt namelijk dat behalve een groter deel van Amstelveen Noord, ook het noordelijke deel van de Legmeerpolder in deze zone valt.

Of deze wijzigingen daadwerkelijk worden doorgevoerd en wanneer dit het geval is, is op dit moment nog niet bekend. Voor meer informatie over het Schipholbeleid wordt verwezen naar de website <http://www.bezoekbas.nl/>.

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

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

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

Relevantie plangebied

Het plangebied valt buiten de luchtvaartverkeerszones waarvoor beperkende bebouwing geldt. Wel geldt in het kader van het Luchthavenindelingbesluit voor het grootste deel van het plangebied een beperking van de maximale bouwhoogte van 41 meter. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het Luchthavenindelingsbesluit heeft derhalve geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

5.4 Provinciaal en regionaal beleid

5.4.1 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.

Relevantie plangebied

In de structuurvisie is het plangebied Appellaan Notenlaan aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Het betreft een inbreiding waarbij een Maatschappelijke bestemming wordt omgezet naar de bestemming Wonen, Tuinen, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied. Deze inbreiding ligt in lijn met het genoemde uitgangspunt 'bestaand bebouwd gebied verder te verdichten door het bijbouwen van woningen'. De (regionale) behoefte naar dit type woningen op deze locatie is verantwoord in paragraaf 4.1. Het hoofdbelang 'ruimtelijke kwaliteit' is in dit nieuwbouwplan gewaarborgd. en de wijze waarop dit gebeurt is omschreven in paragraaf 2.3.

5.4.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn. In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te passen aan de provinciale verordening.

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Relevantie plangebied

Het bestemmingsplan raakt de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie op enkele onderdelen.

Bestaand Bebouwd Gebied

De betreffende locatie is door de provincie aangeduid als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG wordt bepaald door kaart 2 behorende bij de verordening en hetgeen in artikel 9 en artikel 1 van de Prvs als bestaande bebouwing is aangegeven. Het is als BBG opgenomen aangezien het gaat om 'Feitelijk bestaande bebouwing t.b.v. alle stedelijke functies.

Energie en duurzaam bouwen

Nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking dient aan eisen van duurzaamheid te voldoen. Bestemmingsplannen voor onder andere woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie. In paragraaf 6.8 wordt nader ingegaan op dit onderwerp.

Conclusie

De gemeenten hebben de invulling van het Bestaand Bebouwd gebied een grote mate van beleidsvrijheid. Hier is dan ook geen Provinciaal belang aan de orde wat geborgd moet worden. Duurzaam ruimtegebruik houdt in dat de juiste functie op de juiste plek plaatvindt. De juiste plek is afhankelijk van vele factoren zoals aanwezige milieukwaliteit en behoefte aan voorzieningen/huisvesting.

5.4.3 Waterbeheerplan AGV, Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, 2010-2015

Op 17 juni 2010 heeft het Algemeen Bestuur het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 goedgekeurd. Het is het eerste waterbeheerplan van AGV in de nieuwe 6-jarige waterplancyclus van rijk, provincie en waterschap. Het waterbeheerplan heeft als titel meegekregen: Werken aan water, in en met de omgeving.

Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht heeft drie hoofdtaken: zorg voor veilige dijken, zorg voor voldoende water en de zorg voor schoon water. Daarnaast zorgt het hoogheemraadschap in het beheer gebied voor: vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

In het waterbeheersplan is het beleid voor al deze taken voor de komende 6 jaar opgenomen. Dit beleid vormt tevens het uitgangspunt voor de watergebiedplannen en voor de stedelijke waterplannen die gemeenten in afstemming met het hoogheemraadschap maken.

5.4.4 Keur AGV 2011

De Keur van hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is gericht op het beschermen van de aan- en afvoer van water en bescherming tegen wateroverlast en overstroming en de ecologische toestand van het watersysteem.

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

De Keur is van toepassing op allerlei activiteiten in, op of nabij waterkeringen of wateren. In het Keurbesluit Vrijstellingen heeft AGV beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan, zonder dat een Keurvergunning nodig is. In veel gevallen geldt wel een meldplicht.

AGV beoordeelt de vergunningaanvraag en bepaalt de vergunningsvoorwaarde met behulp van de Beleidsregels Keurvergunningen. Bij een vergunning levert AGV voorschriften over de manier waarop de aanvrager de activiteit moet uitvoeren.

5.4.5 Regionaal bodembeheersplan en bodemkwaliteitskaarten

Het regionaal bodembeheersplan stelt regels aan het hergebruik van grond als bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit niet verslechtert. De bodemkwaliteitskaarten geven gebieden aan met vergelijkbare bodemkwaliteit waarbinnen hergebruik van grond is vereenvoudigd.

5.5 Gemeentelijk beleid

Hieronder volgt het beleid van de gemeente vanuit beleidsnota's en besluiten. Met dit gemeentelijk beleid wordt rekening gehouden in dit bestemmingsplan.

Voor het gemeentelijk beleid zijn de volgende nota's van belang:

- Structuurvisie Amstelveen 2025+;
- Toekomstvisie Amstelveen 2020+;
- Woonvisie 2011-2015;
- Amstelveense verkeers- en vervoersvisie (oktober 2008);
- Parkeernota 2005-2010, maart 2005;
- Ruimte voor groen; Groenstructuurplan voor Amstelveen 2008-2018;
- Notitie speelruimtebeleid, juni 2003;
- Nota ondergronds bouwen, maart 2005;
- Erfgoedverordening 2010 gemeente Amstelveen;
- Energiebeleidsplan 2013-2016;
- Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014;
- Wijkvisie Keizer Karelpark.
- Actieplan luchtkwaliteit Amstelveen 2007-2015, augustus 2007;
- Nota Duurzaam Bouwen, naar duurzame bouwresultaten 2007-2012;
- Stedelijk Waterplan, maart 2008;

5.5.1 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.

Wonen

Het uitgangspunt is dat de woningmarkt in Amstelveen in beweging gebracht moet worden. Dit wordt bereikt door de doorstroming te bevorderen door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen, zowel in centrumstedelijke, landelijke als suburbaane woonmilieus. Centrumstedelijke woonmilieus kunnen ontwikkeld worden rond verkeersassen zoals de Beneluxbaan. Hier zijn transformatiezones voorzien door een mogelijke ontwikkeling van stations voor de toekomstvast openbaar vervoerverbinding. Voor verschillende doelgroepen kunnen deze potentiële ontwikkelingslocaties een aantrekkelijk gemengd woon/werkmilieu vormen. Daarnaast is de locatie in combinatie met het woningbouwprogramma geschikt als nieuw suburbaan woonmilieu. Op deze wijze komt de doorstroming weer op gang.

Daarnaast wordt ingezet op de verduurzaming van de woningvoorraad. De woningen zijn energiepositief waardoor energielasten beperkt zullen blijven of op duurzame wijze wordt opgewekt.

Voorzieningen

Bij voorzieningen gaat het om alle zaken die het beleven van wonen en werken in Amstelveen aangenaam maken en het (samen)leven vergemakkelijken. Dan gaat het niet alleen om commerciële voorzieningen als winkels, horeca, bioscopen en fitness- en wellnesscentra, maar ook om publieke voorzieningen op stedelijk en regionaal niveau als theaters, bibliotheken, musea, voortgezet onderwijs en om maatschappelijke voorzieningen op wijkniveau als kinderopvang, basisscholen, huisartsen, therapeuten, ontmoetingsruimten en maatschappelijke ondersteuning. Van groot belang hierbij is een goede bereikbaarheid van alle voorzieningen: lopend, rollend, fietsend, met de auto of met openbaar vervoer.

Landschap

Het groen in en om Amstelveen - binnen bestaand bebouwd gebied en in de polders - is een belangrijke vestigingsfactor voor bewoners en bedrijven. Uit onderzoek blijkt dat het gewicht van dit aspect in de afwegingen zelfs toeneemt. Er is in de metropoolregio Amsterdam steeds meer stedelijke druk op het buitengebied. Er zijn claims vanuit onder meer natuurontwikkeling, waterberging, recreatieve fiets- en wandelroutes, sportvoorzieningen en woningbouw. In Amstelveen zien we dit in het bijzonder aan de oost- en zuidkant van de stad terug: de overgang en het contrast tussen stad en landschap is een unieke kwaliteit. Om deze kwaliteit te behouden is het aantrekkelijk en het toegankelijk maken van het landschap voor de stedelijke recreant wezenlijk. Opwaardering van het watersysteem zal de appreciatie van het groen verder doen toenemen. Amstelveen heeft ook veel groen en water in de stad. De inzet is om de ecologische waarde en de gebruiks- en belevingswaarde hiervan te verbeteren.

Thema's uit de structuurvisie

Behouden en versterken bestaande kwaliteiten

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

Grijpen van nieuwe kansen

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

Waardevol landschap: behouden door zorgvuldige ontwikkeling;

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

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

Het nieuwe werken: bestaande bedrijventerreinen en kantoren beter benutten;

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

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

Relevantie plangebied

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een omzetting van een Maatschappelijke bestemming in (hoofdzakelijk) een Woonbestemming mogelijk gemaakt in het Keizer Karelpark dat binnen bestaand bebouwd gebied valt. Het initiatief sluit aan bij het thema 'het behouden en versterken van de woningvoorraad'. Door het toevoegen van nieuwe, kwalitatief hoogwaardige woningen wordt de doorstroming bevorderd en wordt de woningvoorraad verduurzaamd. Rondom de kleinschalige woonwijk zijn groenstroken en watergangen bestemd. Ook in het plangebied is ruimte voor een groene invulling. Met oog op voorgaande mag worden gesteld dat aansluiting wordt gevonden bij het behouden en versterken van het woonklimaat.

5.5.2 Toekomstvisie Amstelveen 2020+

De Toekomstvisie Amstelveen 2020+ (december 2001) dient als richtsnoer voor het gemeentelijk handelen in de eigen stad en voor de standpuntbepaling van de gemeente in bestuurlijke besluitvormingsprocessen op regionale en landelijke schaal.

Door te anticiperen op veranderingen en in te spelen op mogelijkheden kan Amstelveen ervoor zorgen dat zij ook in de toekomst een prettige stad blijft. Het is de kunst om enerzijds alleen positieve ontwikkelingen ten volle te benutten en anderzijds de ongewenste ontwikkelingen tegen te houden en om te buigen in de gewenste richting. De toekomstvisie legt de gemeentelijke opvatting vast over de gewenste ontwikkeling van Amstelveen.

De kernopgaven uit de toekomstvisie voor ruimtelijke inrichting die van belang zijn voor dit bestemmingsplan beslaan de volgende punten:

- Versterken woningvoorraad;
- Versterken stedelijk groen en waterstructuur;

Versterken woningvoorraad

De gemeente beoogt de kwaliteit en kwantiteit van de bebouwing te verhogen aan de hand van enerzijds de herstructureringsopgave in bestaand stedelijk gebied en anderzijds een weloverwogen groei van nieuwe uitbreidingslocaties. De voorraad wordt afgestemd op de toekomstige vraag. De diversiteit en variatie aan woonmilieutypen is daarbij van groot belang. In het algemeen wordt gestreefd naar woonmilieus met duurzame kwaliteit, waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan veiligheid en gezondheid, leefbaarheid en beeldkwaliteit.>>>

Versterken stedelijke groen en waterstructuur

Amstelveen wil haar groene imago behouden en werken aan duurzaam waterbeheer. Daarom wordt de 'blauwe' component van het groen-blauwe raamwerk in de stad, de waterstructuur, versterkt. Dit houdt in dat binnen de bestaande wijken en stadsdelen wordt gezocht naar mogelijkheden om meer water te bergen. Dit kan zowel in bestaande watergangen (breder maken) als in nieuwe. Bij het verbeteren van de waterstructuur hoort ook het zoeken naar opvangmogelijkheden voor stedelijk water in de stadsrand. Uiteraard kan dergelijk 'nieuw water' ook een functie vervullen voor natuur en recreatie. Ook het verbeteren van de continuïteit van de waterlopen is van belang voor de verbetering van de waterstructuur als geheel.

Relevantie plangebied

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een omzetting van een Maatschappelijke bestemming in (hoofdzakelijk) een Woonbestemming mogelijk gemaakt in het Keizer Karelpark dat binnen bestaand bebouwd gebied valt. Het initiatief sluit aan bij de in de Toekomstvisie Amstelveen 2020+ genoemde kernpunten.

5.5.3 Woonvisie 2011-2015

In oktober 2011 heeft de raad de Amstelveense woonvisie 'Wonen in Amstelveen, doorstroming en duurzaamheid' vastgesteld. Deze Woonvisie vormt voor de komende vijf jaar het richtinggevende kader voor Amstelveen.

De volgende speerpunten staan centraal in de nieuwe Woonvisie:

Doorstroming

Amstelveen wil bouwen voor de doorstroming door in het middeldure en dure segment meer woningen toe te voegen, in diverse woonmilieus (centrumstedelijk, landelijk en suburbaan). Dat zorgt ervoor dat de meeste mensen hun woonwensen kunnen realiseren. Daarnaast zal Amstelveen ook segmenten (middeldure huur, sociale en betaalbare koop) aan de woningmarkt toevoegen die nodig zijn om midden- en hogere inkomens te verleiden uit de sociale huurvoorraad te verhuizen.

Verduurzaming van de woningvoorraad

Verduurzaming is hoogst noodzakelijk omdat binnen niet al te lange periode de energielasten mogelijk hoger zullen zijn dan de huurlasten. Voor lagere inkomens is het van groot belang om in een energiezuinig huis te wonen. Met de corporaties is afgesproken dat zij meer gaan investeren in de verduurzaming van hun woningvoorraad. Voor het woonbeleid betekent dit dat er meer gestuurd wordt op woonlasten en minder op huurniveaus.

Ondernemerschap en zeggenschap

In de Politieke agenda is een aantal belangrijke kernwaarden van Amstelveen opgenomen: internationaal, ondernemend, duurzaam en betrokken. Amstelveen wil breken met een lange traditie van woningbouw, waarbij projectontwikkelaars nieuwbouwwijken realiseren en de bewoners woonconsumenten zijn. De tijd is hier rijp voor: de verhoudingen tussen verschillende partijen zijn veranderd, als gevolg van de huidige economische recessie. Er wordt meer ruimte gegeven aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Hierdoor kan beter ingespeeld worden op de effectieve vraag naar woningen. Bewoners meer zeggenschap geven en ruimte bieden de stad 'te bouwen', sluit naadloos aan op de ambitie om uit te groeien tot een duurzame, betrokken en ondernemende stad.

Relevantie plangebied

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een omzetting van een Maatschappelijke bestemming in (hoofdzakelijk) een Woonbestemming mogelijk gemaakt in het Keizer Karelpark. Met voorliggend initiatief wordt aansluiting gevonden bij de speerpunten 'doorstroming' en 'verduurzaming van de woningvoorraad' uit de Amstelveense woonvisie.

5.5.4 Amstelveense verkeers en vervoersvisie (oktober 2008)

De Amstelveense Verkeers- en Vervoersvisie (oktober 2008) telt acht ambities voor de mate van bereikbaarheid, kwaliteit van de leefbaarheid en gewenste verkeersveiligheid. De gemeente werkt er aan om deze ambities tussen nu en 2025 gestalte te geven.

Ambitie 1: Kwetsbare verkeersdeelnemers centraal in woonwijken

Woongebieden kenmerken zich door hun prettige verblijfskarakter. De inrichting van buurten en wijken maakt dat de meest kwetsbare verkeersdeelnemers, zoals fietsers en voetgangers, (sociaal) veilig en comfortabel de openbare ruimte kunnen gebruiken.

Ambitie 2: Amstelveen beschikt in 2025 over een hoogwaardige OV-verbinding

OV wordt een volwaardig systeem van transport, dat bijdraagt aan de in- en externe bereikbaarheid van Amstelveen. We streven naar een systeem van ontsluitende en verbindende hoogwaardige (doorgaande) lijnen, dat onderdeel uitmaakt van het regionale netwerk. Een kwalitatief goede aansluiting op het landelijk spoornet maakt onderdeel uit van een volwaardig OV-systeem.

Ambitie 3: Fietsers krijgen zoveel mogelijk voorrang

Een kernnet van hoogwaardige, herkenbare, comfortabele, directe en (sociaal) veilige fietsroutes, dat aansluit op het regionale fietsnetwerk, maakt de reistijd van verplaatsingen binnen Amstelveen concurrerend met die van het OV en de auto.

Ambitie 4 en 5: Speciale routes voor vrachtverkeer

Logistieke routes bewerkstelligen dat goederenvervoer snelle en directe verbindingen heeft tussen de Amstelveense bestemmingen en het hoofdwegennet. Speciale aandacht gaat uit naar het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een binnen regionaal kader functionerend (stads)distributiecentrum ondersteunt de detailhandel in haar logistiek proces. Tegelijkertijd vermindert dit het aantal verkeersbewegingen wat ten goede komt aan milieu, verkeersveiligheid en bezetting van parkeervoorzieningen.

Ambitie 6: Doorgaand verkeer buiten Amstelveen

Het Amstelveense verkeersnetwerk functioneert primair voor de Amstelveense samenleving. Dit komt niet alleen ten goede aan de doorstroming maar beperkt ook de schadelijke milieu-effecten.

Ambitie 7: Verkeerseducatie voor alle leeftijden

De gemeente streeft ernaar om ongevallen met ernstige afloop te voorkomen. Het aantal verkeersdoden of weggebruikers dat als gevolg van een ongeval in het ziekenhuis moet worden opgenomen is minimaal. Verkeerseducatie en verkeersvoorlichting gaan hand in hand met infrastructurele maatregelen en handhaving. De principes van Duurzaam Veilig vormen hiervoor de leidraad.

Ambitie 8: milieuvriendelijke voertuigen

Strikte toelatingseisen en een bijpassend maatregelenpakket voor milieubelastende voertuigen leveren een forse en structurele bijdrage aan een goede luchtkwaliteit

Relevantie plangebied

De omliggende wegen de Appellaan en de Notenlaan kennen een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Het plangebied van de Appellaan Notenlaan zal ingericht worden als woonerf. De wegen in het plangebied zijn bestemd als Verkeer-Verblijfsbied en zullen ook een maximum snelheid krijgen van 30 kilometer per uur. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij de ambities genoemd in de Amstelveense verkeers en vervoersvisie.

5.5.5 Parkeernota 2005-2010

De parkeernota 2005-2010 (2004) geeft uitgangspunten, richtlijnen en instrumenten voor het auto parkeerbeleid voor de periode 2005-2010. Het parkeerbeleid dient een bijdrage te leveren aan een sociaal, veilig, groen en duurzaam Amstelveen. Om dit te realiseren wordt gekozen voor een beleid dat gericht is op het faciliteren en reguleren van de groeiende mobiliteitsbehoefte. De mate waarin de parkeervraag gefaciliteerd wordt, vergt een voortdurende afweging tussen bereikbaarheid, economische ontwikkeling, leefbaarheid en stedelijke kwaliteit.

Parkeerregulering

In het beleidskader wordt onderscheid gemaakt naar drie gebieden: Stadshart, Woongebieden en Werkgebieden. Bij het reguleren van het parkeren wordt per gebied een andere prioriteit gegeven aan doelgroepen.

In het stadshart wordt de prioriteit gegeven aan bewoners en consumenten. Dit resulteert in vergunninghoudersparkeren voor bewoners en betaald parkeren voor consumenten.

In de woongebieden ligt de prioriteit bij de bewoners. Indien regulering noodzakelijk is, wordt ernaar gestreefd de bewoners zoveel mogelijk met vergunninghoudersparkeren te faciliteren.

In de werkgebieden ligt de prioriteit bij werknemers. Indien regulering noodzakelijk is, wordt ernaar gestreefd de werknemers zoveel mogelijk met vergunninghoudersparkeren te faciliteren.

Parkeercapaciteit

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

Parkeernormen en nieuwbouw

Parkeernormen zijn van belang in geval van nieuwbouw, verbouw of functiewijziging. Het spanningsveld tussen bereikbaarheid en leefbaarheid is direct gelieerd aan de te hanteren parkeernormen: het verhogen van de norm leidt tot een toename van de automobilititeit, terwijl toepassing van een te krappe norm parkeerproblemen tot gevolg kan hebben. Met de vaststelling van de Parkeernota zijn nieuwe parkeernormen vastgesteld. Hierin wordt aansluiting gezocht met de parkeerkencijfers van het CROW, het nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Maatwerk per situatie en per locatie blijft mogelijk.

Verschijningsvorm

De parkeercapaciteit in de gemeente Amstelveen bevindt zich grotendeels op maaiveld. Alleen in het Stadshart zijn parkeergarages aanwezig die openbaar en permanent toegankelijk zijn voor consumenten. Het doel is om in de toekomst parkeerplaatsen vooral onder te brengen in gebouwde voorzieningen (minder blik in het zicht) en om parkeerplaatsen meer te concentreren (minder zoekverkeer).

Relevantie plangebied

In paragraaf 2.7 Verkeer en parkeren wordt nader ingegaan op dit onderwerp.

5.5.6 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.

Relevantie plangebied

Rondom de kleinschalige woonwijk zijn groenstroken en watergangen bestemd. Ook in het plangebied is ruimte voor een groene invulling. Met oog op voorgaande mag worden gesteld dat aansluiting wordt gevonden bij het Groenstructuurplan voor Amstelveen 2008-2018.

5.5.7 Notitie speelruimtebeleid, juni 2003

In de notitie speelruimtebeleid (juni 2003) is inzichtelijk gemaakt hoe de huidige stand van zaken ten aanzien van de inrichting van speelplaatsen in Amstelveen, het beleid en de mening van bewoners hierover is. Onder speelruimte wordt verstaan de ruimte binnen de bebouwde kom ingericht voor de jeugd van 0 tot 18 jaar, om er veilig en ongestoord te kunnen spelen.

De notitie speelruimtebeleid kent de volgende beleidsuitgangspunten:

- het aantal bestaande speelplaatsen (excl. Schoolpleinen en nieuwe wijken) niet te verruimen; dus niet meer, maar kwalitatief beter.
- De huidig gehanteerde (cirkel)normering met meeweging van barrières te handhaven en het element speeldruk bij hoogbouw te introduceren.
- Bij nieuwbouwwijken tevens het element introduceren, dat 3% van het per hectare uitgegeven gebied voor speelruimte gereserveerd wordt.

In de zuidwest hoek van het plangebied ligt het voetbal - en basketbalveld. Dit wordt momenteel intensief gebruikt door de jongeren van de buurt. Met oog op deze bestaande behoefte en gegeven het feit dat de speelruimte niet kan terugkeren in het plangebied is onderzocht of het speelveld naar een andere locatie kan verhuizen. De bereikbaarheid en veiligheid zijn hierbij van groot belang geweest. Uit het onderzoek is gebleken dat een locatie aan de Spaanse Aaklaan de beste locatie is. In paragraaf 2.5 wordt nader ingegaan op dit onderwerp.

5.5.8 Nota ondergronds bouwen, maart 2005

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

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

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

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

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op het onderwerp Archeologie wat betreft deze locatie.

5.5.10 Energiebeleidsplan 2013-2016

Het energiebeleidsplan (27 mei 2009) gaf het energiebeleid van Amstelveen nieuwe impulsen. Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij vanaf de beleidsperiode 2009-2012 en verder, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO₂-uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen. Met het op 24 april 2013 vastgestelde Energiebeleidsplan 2013-2016 is deze ambitie herbevestigd waarbij in activiteiten meer focus is aangebracht.

5.5.11 Gemeentelijk rioleringsplan

Het rioleringsplan geeft aan hoe de gemeente tot 2014 omgaat met het onderhoud en vernieuwen van het rioolstelsel. Het plan gaat ook in op zorgplichten voor hemelwater en grondwater en is hiermee breder van opzet dan voorheen.

De gemeente Amstelveen heeft een visie op de drie zorgplichten:

1. de gemeente Amstelveen streeft naar een duurzaam, goed beheersbaar afval waterstelsel, om de volksgezondheid te beschermen, om de goede leefomgeving te behouden en om het milieu en de natuur te beschermen. Hierbij kiest de gemeente in principe voor centrale inzameling en zuivering van afvalwater.
2. De gemeente Amstelveen streeft ernaar om afvalwater en hemelwater gescheiden in te zamelen en af te voeren. Bij bestaande bebouwing worden bij herstructurering en wijk wegen zoveel mogelijk afgekoppeld. Indien mogelijk worden ook daken afgekoppeld als de kans op fout aansluitingen minimaal is. Bij nieuwbouw dient alles gescheiden ingezameld te worden.
3. De gemeente streeft naar handhaving van een grondwaterregime dat overeenstemt met de bestemming van de grond. Amstelveen schept in het openbare gebied de mogelijkheden die nodig zijn voor een goede ontwatering van particuliere terreinen en stemt met de waterkwantiteitsbeheerders de oppervlakte waterpeilen af om grondwater over- en onderlast te voorkomen.

Voor zowel het hemel- als het grondwater geldt dat dit alleen naar het gemeentelijk stelsel afgevoerd mag worden als de eigenaar/gebruiker van een perceel het water redelijkerwijs niet zelf kan verwerken.

5.5.12 Wijkvisie Keizer Karelpark

Op 29 november 2006 is de wijkvisie Keizer Karelpark vastgesteld. Deze wijkvisie is alleen van toepassing op de wijk Keizer Karelpark. Er worden in deze wijkvisie herontwikkelingsgebieden ingekaderd voor woningbouw en voor aanpassing van de detailhandelsstructuur. Kerndoel is het bundelen van de detailhandel aan de Van der Hooplaan. De vestiging van een 1500 m² supermarkt aan de Van der Hooplaan en het wegbestemmen van detailhandel in andere delen van de wijk zijn de belangrijkste uitgangspunten. Verder worden herontwikkelingsgebieden in de wijk aangewezen voor woningbouw. Appellaan Notenlaan is zo'n herontwikkelingsgebied waarvoor in een eerder stadium reeds een Nota van Uitgangspunten is vastgesteld.

De wijkvisie is in 2009 nader uitgewerkt in het convenant Keizer Karelpark waarin de gemeente met twee corporaties de aanpak in fasen heeft afgesproken.

5.5.13 Actieplan luchtkwaliteit Amstelveen 2007-2015

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.

In paragraaf 6.5 wordt nader ingegaan op het onderwerp Luchtkwaliteit.

5.5.14 Nota Duurzaam Bouwen, naar duurzame bouwresultaten 2007-2012

De nota 'Duurzaam Bouwen, naar duurzame bouwresultaten' geeft een kader voor duurzaam bouwen in de gemeente Amstelveen. De noodzaak van dit kader komt voort uit in- en externe ontwikkelingen: nationale- en Europese wet- en regelgeving, ontwikkelingen in inzichten en instrumenten voor duurzaam bouwen. Het kader vindt zijn basis in de eigen praktijk van duurzaam bouwen. Een belangrijke impuls gaat naar verwachting uit van de nieuwe werkwijze voor duurzaam bouwen: prestatiegericht werken met het instrument GPR Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). Deze werkwijze verbreedt de reikwijdte van het beleid naar kwaliteitsthema's: gezondheid en woonkwaliteit. Tevens verbeteren de mogelijkheden voor monitoring van beleid en voor communicatie van de resultaten naar ontwikkelaars en consumenten. Beide worden gezien als belangrijke succesfactoren voor effectief beleid.

De doelstelling van de gemeente Amstelveen is om door middel van duurzaam bouwen in de woningbouw en utiliteitsbouw (nieuwe en bestaande voorraad) een bijdrage te leveren aan het terugbrengen van de milieubelasting en het verhogen van de bouw- en leefomgevingskwaliteit.

In paragraaf 6.8 wordt nader ingegaan op het omgevingsaspect Duurzaam Bouwen.

5.5.15 Stedelijk Waterplan, maart 2008

De gemeente Amstelveen en het hoogheemraadschap Amstel- Gooi en Vecht (AGV) hebben in 2004 besloten om in coproductieverband het Stedelijk Waterplan op te stellen. Een nut en noodzaak notitie lag aan dit besluit ten grondslag.

Het Stedelijk waterplan voorziet in de behoefte van beide partijen aan meer inzicht in het functioneren van het watersysteem, geeft een eenduidige en realistische visie op het water en in het aandragen van maatregelen die bijdragen aan het oplossen van knelpunten in het watersysteem en het realiseren van ambities.

De gemeente Amstelveen en het hoogheemraadschap AGV hebben elk eigen taken en verantwoordelijkheden om het watersysteem op orde te houden. Waternet is de uitvoerende organisatie die in opdracht van AGV zorgt voor afvalwater, oppervlaktewater en veiligheid achter de dijken. De gemeente is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud en de afvoer van rioolwater. Beide partijen anticiperen op de verwachte klimaatveranderingen die zich uiten in meer korte maar hevige regenbuien en een stijging van de zeespiegel.

Een optimale waterkwaliteit is onderdeel van de hoge leef-, en omgevingskwaliteit waarnaar de gemeente Amstelveen streeft als aantrekkelijke woon-, leef- en werkgemeente. Water draagt zodoende als kwaliteitsdrager bij aan de versterking van de kwaliteit van de Amstelveense stad.

AGV wil samen met de gemeente de visie en beleid op waterbeheer lokaal realiseren. Naast wettelijk verplichte zaken wordt gekeken naar ambities bij de verschillende thema's van het waterbeheer.

De opgestelde visie die in het Stedelijk Waterplan centraal staat benadrukt de ontwikkeling waar beide partijen zich voor inzetten: het realiseren van een duurzaam en mooi watersysteem in de gemeente Amstelveen. Door de gezamenlijke aanpak van het Stedelijk Waterplan worden verantwoordelijkheden en belangen verduidelijkt en processen inzichtelijk gemaakt. Dit levert een duidelijke bijdrage aan de samenwerking tussen beide organisaties.

In paragraaf 6.2 wordt nader ingegaan op het omgevingsaspect Water.

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

Voor de locatie Appellaan Notenlaan heeft het bureau Wareco Ingenieurs op 4 december 2008 het 'Verkennd bodemonderzoek Appellaan/Notenlaan te Amstelveen' opgeleverd (kenmerk: AW47.002kt.rap.docx). Uit de resultaten van dit onderzoek kan vooraan worden geconcludeerd dat de op locatie geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Opgemerkt moet worden dat het bodemonderzoek zich niet heeft gericht op asbest in de bodem. Omdat in de te slopen gebouwen asbest is verwerkt, is de bodem van de locatie nog verdacht op asbest. Na sloop van de opstallen is nog een bodemonderzoek naar asbest vereist voordat een Omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Het verkennende bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 van de bijlagen Toelichting.

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 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.

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

Het plangebied valt onder het regime van van het Hoogheemraadschsp Amstel, Gooi en Vecht. Indien ten behoeve van het nieuwbouwplan meer dan 1000 m² aan extra verharding wordt toegevoegd zal in overleg met Waternet extra oppervlaktewater aangelegd worden.

Uit onderstaande afbeelding en tabel is af te leiden wat de toename van het verharde oppervlak is als gevolg van het nieuwbouwplan.



Afbeelding 5. Afbeelding oppervlaktes plangebied

| | Bestaand | Nieuw | Verhard / Onverhard |
|-------------|----------|-------|---------------------|
| Gebouw | 1160 | 2227 | |
| Verhard | 6403 | 4520 | |
| Groen | 4216 | 2409 | |
| Privé groen | | 2623 | 50% / 50% |
| | 11779 | 11779 | |
| | Bestaand | Nieuw | |
| | 7563 | 6747 | |
| | | 1311 | |
| Verhard | 7563 | 8058 | |
| | 4216 | 2409 | |
| | | 1312 | |
| Onverhard | 4216 | 3721 | |
| Totaal | 11779 | 11779 | |

Het huidige plangebied heeft een oppervlakte van 11.779 m². Hiervan is thans 4.216 m² onverhard en in de beoogde situatie betreft het onverharde oppervlak 3.721 m². Dit houdt in dat de toename van het verharde oppervlak 495 m² bedraagt. In het kader van dit nieuwbouwplan wordt geen extra oppervlaktewater gerealiseerd ter compensatie aangezien de toename van het verharde oppervlak onder 1000 m² blijft.

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 kreekruigen 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

De locatie Appellaan Notenlaan is op de archeologische waardenkaart aangeduid als 'verveend en drooggemaakt'. Met oog op deze aanduiding is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De archeologische waardenkaart is bijgevoegd als bijlage 2 van bijlagen Toelichting.

6.4 Geluid

Beleidskader

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

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

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

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

Industrie algemeen

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

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

Wegverkeer

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

Luchtverkeer

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

Relevantie plangebied

Wegverkeerslawaaï Sportlaan en Lindenlaan

In het kader van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden onderzocht. Aangezien zowel de Appellaan als de Notenlaan zijn gecategoriseerd als 30 km/u wegen (niet-gezoneerde wegen), blijven deze buiten beschouwing wat betreft de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Het plangebied ligt echter binnen de zone van de Sportlaan en van de Lindenlaan, waar een maximum snelheid van 50 km/u. De geluidbelasting veroorzaakt door deze twee 'gezoneerde' wegen is dan ook onderzocht in het onderzoek dat op 17 maart 2015 door M+P raadgevende ingenieurs (rapportnummer M+P.GWA.14.02a.1) is opgeleverd. Genoemd geluidsrapport is bijgevoegd als bijlage 3 van bijlagen Toelichting.

Aangezien in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (van Maatschappelijk naar Wonen) wordt gehanteerd, wordt uitgegaan van een situatie zonder en van een situatie met de gymzalen. In de situatie zonder de gymzalen wordt uitgegaan van een bouwplan van 48 woningen en in de situatie met de gymzalen wordt uitgegaan van 37 woningen.

Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarde voor wegverkeer over de twee genoemde gezoneerde wegen nergens wordt overschreden. Er is ook geen sprake van een verhoogde geluidsbelasting vanwege de (niet-gezoneerde) 30 km/u wegen. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de betreffende woningen is dan ook niet noodzakelijk. De geluidwering conform de minimale bouwbesluit is voldoende om aan de vereiste binnenwaarde (33 dB) te kunnen voldoen.

Geluidsuitstraling gymzalen

Speciale aandacht hebben de twee gymzalen. De VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" adviseert om een afstand van 30 meter aan te houden tot een gymzaal vanwege de geluidaspecten. Dit is een richtafstand en geen wettelijke norm. Tenslotte dient rekening gehouden te worden met het gemeentelijk geluidbeleid, zoals vastgelegd in de Deelnota Hogere Waarden.

Op 1 oktober 2014 heeft het bureau M+P raadgevende ingenieurs B.V. het onderzoek 'Geluidsuitstraling gymzaal Appellaan-Notenlaan Amstelveen' (rapportnummer: M+P.GWA.14.02.1) opgeleverd. Genoemd geluidsrapport is bijgevoegd als bijlage 4 van bijlagen Toelichting.

Uit de meetresultaten van het onderzoek is gebleken dat bij het huidige gebruik van de gymzalen de grenswaarden bij de woningen nergens worden overschreden. Opgemerkt wordt dat de gymzaal toe is aan renovatie. Om te voldoen aan de gewenste ventilatiebehoefte (momenteel zijn geen ventilatievoorzieningen aanwezig) zal een voorziening worden aangebracht. Deze voorzieningen hebben doorgaans een nadelig effect op de geluidwering. In het rapport wordt geadviseerd hier bij de eventuele verbouw van het pand rekening mee te houden. De geluidsuitstraling van de gymzalen voldoen hiermee aan het Activiteitenbesluit.

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

Actieplan Luchtkwaliteit Amstelveen

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

Relevantie plangebied

Het voorliggende nieuwbouwplan heeft betrekking op 37 woningen. 37 woningen vallen binnen de NIBM-categorie van 1500 woningen met één ontsluitingsweg. Het is uitgesloten dat dit project leidt tot een in betekende mate bijdrage aan de concentratie fijn stof en/ of NO².

Op basis van het voorafgaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling kan worden beschouwd als een 'niet in betekende mate' project.

Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt benut zal er in het kader van dit project sprake zijn van maximaal 48 woningen. Deze ontwikkeling zal in dat geval ook kunnen worden beschouwd als een 'niet in betekende mate' project.

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.

Besluit externe veiligheid transportroutes

In onder meer het besluit externe veiligheid transportroutes is het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd. 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 belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Relevantie plangebied

Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van een risicobron (buisleiding, inrichting of een transportroute vervoer gevaarlijke stoffen).

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, hollen 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

Op 9 mei 2014 heeft het adviesbureau E.C.O. Logisch de 'Quickscan Ecologie Appellaan-Notenlaan (projectcode: AMNA1408) verzorgd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 5 van bijlagen Toelichting.

Uit deze Quickscan kon worden afgeleid dat vervolgonderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen en vlieg- en foerageroutes van vleermuizen nodig was. Uit het vervolgonderzoek (Briefrapport inventarisatie vleermuizen 'Appellaan-Notenlaan te Amstelveen', kenmerk: AMVL1417, uitgevoerd door adviesbureau E.C.O. Logisch, op: 06-10-2014) blijkt dat inderdaad een kraam- en een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Dit vervolgonderzoek is toegevoegd als bijlage 6 van bijlagen Toelichting. Er is daarom een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd. De ontheffing is verkregen en toegevoegd aan de bijlagen bij dit bestemmingsplan (bijlage 7 van bijlagen Toelichting). De randvoorwaarden zijn vastgelegd en hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Er zijn reeds tijdelijke vleermuiskasten opgehangen en in de nieuwbouw zullen permanente verblijfplaatsen voor vleermuizen gerealiseerd worden.

Het is wenselijk het slopen van de gebouwen, het realiseren van de nieuwbouw en het kappen van enkele bomen en struweel buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren (globaal 15 maart- 15 juli). Indien broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn mogen deze niet verstoord of vernietigd te worden.

Nadelige effecten als gevolg van de geplande ontwikkeling op delen van de PEHS of Natura2000 gebieden worden niet verwacht. Deze gebieden liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied.

6.8 Duurzaam bouwen en energie

Met de nota Duurzaam Bouwen (2007) en het energiebeleidsplan 2009-2012 heeft besluitvorming plaatsgevonden over prestatiegetallen en de toepassing van een nationaal geaccepteerd monitoringsinstrument voor duurzaamheid: de GPR-gebouw. In het energiebeleidsplan 2013-2016 is deze werkwijze bestendigd.

GPR-gebouw is een webbased instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). Amstelveen streeft naar een GPR van 7,5 met een score van 10 op de module energie. De GPR-toets wordt op basis van het voorlopig ontwerp met de gemeente besproken. Onverkort de keuzevrijheid van de GPR zal in dit plan alleen hout met FSC-keurmerk worden gebruikt (Eigen Haard is FSC-partner).

In overleg met Eigen Haard wordt bekeken welke maatregelen genomen kunnen worden om zo goed mogelijk op de verschillende modules te scoren. Daarbij wordt ook gekeken naar alternatieven die niet meetellen voor de GPR maar wel als meerwaarde worden gezien. Op basis van het geheel wordt een integrale afweging gemaakt of het plan voldoet aan de gezamenlijk gestelde ambities.

Bijlagen

| | |
|------------|--|
| Bijlage 1 | Bodem |
| Bijlage 2 | Archeologische waardenkaart |
| Bijlage 3 | Geluidrapport: Wegverkeerslawaaï |
| Bijlage 4 | Geluidsrapport: geluidsuitstraling gymzaal Appellaan-Notenlaan |
| Bijlage 5 | Flora en fauna: Quickscan |
| Bijlage 6 | Flora en fauna: Vervolgonderzoek |
| Bijlage 7 | Flora en fauna: Ontheffing ruimtelijke ingrepen |
| Bijlage 8 | Nota van beantwoording Zienswijzen |
| Bijlage 9 | Planverbeelding |
| Bijlage 10 | Print Geheel Document |

PLANREGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "8e Herziening Amstelveen Midden-West - Appellaan Notenlaan" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.07H- met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

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

1.4 aan- en uitbouw:

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsvlak:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.8 aanpijling:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

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

1.11 belemmerde strook:

geprojecteerde zone ter weerszijde van de leiding ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Op deze gronden is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zondermeer toegestaan. De belemmerde strook dient in principe obstakelvrij te blijven;

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bestaand gebruik of bouwwerk:

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

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 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;

1.17 boeiboord

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

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 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;

1.26 carport:

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

1.27 containerbergingen

bergingen voor de kliko's/rolemmer;

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.29 dakkapel:

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

1.30 dakkaper

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

1.31 dakopbouw:

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

1.32 eengezinshuis/eengezinswoning:

een woning bestemd voor één huishouden;

1.33 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.34 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;

1.35 erfafscheiding:

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

1.36 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;

1.37 gebouw:

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

1.38 goot

opvangbak voor hemelwater;

1.39 hogere grenswaarde:

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

1.40 hoofdgebouw:

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

1.41 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;

1.42 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;

1.43 kruin

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

1.44 kunstwerk

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

1.45 langzaam-verkeerszone:

een begrepsd gebied ter bundeling van fiets-, ruiters- en/of voetpaden;

1.46 lessenaarsdak:

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

1.47 loopbrug

een (overdekte) brug voor voetgangers tussen gebouwen;

1.48 maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben;

1.49 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.50 maaiveld:

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

1.51 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;

1.52 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;

1.53 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;

1.54 nutsvoorzieningen:

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

1.55 ondergronds bouwen:

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

1.56 ondergeschikte horeca:

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca is en waarvan de hoofdfunctie aantoonbaar is, zoals een kantine bij een sportaccommodatie;

1.57 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;

1.58 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;

1.59 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;

1.60 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.61 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.

1.62 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;

1.63 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.64 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;

1.65 reclame-object:

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

1.66 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;

1.67 recreatief medegebruik:

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

1.68 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;

1.69 recreatieve bewoning:

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

1.70 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;

1.71 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;

1.72 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;

1.73 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;

1.74 talud

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

1.75 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;

1.76 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.77 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;

1.78 voorgevelrooilijn:

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

1.79 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.80 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;

1.81 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);

1.82 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;

1.83 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;

1.84 Wet:

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

1.85 woning:

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

1.86 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;

1.87 woonwagen:

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

1.88 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;

1.89 zone:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

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 ashoogte 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. fiets-, voet en ruiterspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, waterlopen en waterpartijen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bruggen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;
- c. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- d. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- c. horecavoorzieningen;
- d. detailhandel;
- e. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
- f. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. 10 meter voor palen en (licht)masten;
- c. 3 meter voor het overige.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden als begraafplaats, asielzoekerscentrum en verslavingszorg
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- d. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige horeca.

Artikel 5 Tuin

5.1 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;
- d. fietsenbergingen voorzover het achtererfgebied niet bereikbaar is vanaf een (openbaar) toegankelijk gebied en als er geen andere bouwwerken voor bergingsmogelijkheden zijn die direct bereikbaar zijn vanaf een (openbaar) toegankelijk gebied;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
- g. containerbergingen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en carports worden gebouwd, behoudens het bepaalde in 5.2.3, 5.2.4 en 5.2.5.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. een erker mag alleen worden gebouwd aan een hoofdgebouw;
- b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;
- c. de breedte van een erker mag maximaal 4/10 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
- d. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen:
 1. van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeer en groen;
 2. van minimaal 1 meter ten opzichte van de perceelsgrens;
 3. van 0,5 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeer en groen ter plaatse van de aanduiding (sba-ark);
 4. van minimaal 0,5 meter ten opzichte van de perceelsgrens ter plaatse van de aanduiding (sba-ark);
- f. het dak van een erker grenzend aan, of uitzierend op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht;
- g. een erker wordt niet toegestaan indien er ter hoogte van de entree door plaatsing van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.2.4 al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund.

5.2.4 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 0,5 meter in acht te worden genomen ten opzichte van de gronden bestemd voor verkeer en groen;
- e. een entreeportaal wordt niet toegestaan indien er door het realiseren van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.2.3 al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund.

5.2.5 (Fietsen-)bergingen

Voor het bouwen van (fietsen-)bergingen in een voorerfgebied gelden de volgende bepalingen:

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 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 5.2.3 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de voorgevel een niet te bebouwen strook van minimaal gelijke breedte is als de diepte van de erker en tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.2.3 onder g;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.3 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de zijgevel tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.2.3 onder e en g;
- c. het bepaalde in artikel 5.2.3 sub c tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;
- d. het bepaalde in artikel 5.2.3 sub e onder 1 ter plaatse van de zijgevel tot een diepte tot aan de perceelsgrens wanneer dit een grens met het openbaar gebied is.

5.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 5.3.1 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.

5.3.3 Afwijken t.b.v. ondergrondse bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelders, met dien verstande dat:

- a. ondergrondse bouwwerken slechts mogen worden gerealiseerd op de voor Tuin bestemde gronden indien binnen de bestemming Wonen de gronden gelegen buiten het bouwvlak ontbreken;
- b. de diepte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3.00 meter;
- c. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan 40% van de voor Tuin bestemde gronden met een maximum van 45 m²;
- d. 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

- i. straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 37 woningen met een grondgebonden karakter, 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 inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen / woongebouwen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dakopbouw' is een dakopbouw toegestaan;
- f. de dakhelling van een dakopbouw mag niet meer bedragen dan 80° deze contour geldt voor ten minste één dakvlak;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overkraging' mag de bebouwing vanaf de eerste verdieping de bestemming Tuin overkragen. Ter plaatse van de overkraging dient de begane grond onbebouwd te blijven en geldt de bestemming Tuin.

7.2.2 Aan- en uitbouwen

Voor aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van het vergroten van de woning 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.

7.2.3 Vrijstaande bijgebouwen

Voor vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan 40% van de gronden. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m².
- b. bij gronden met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m² bedragen;
- c. de goot- en de bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 meter;

- d. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen.

7.2.4 *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.

7.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 *Afwijken t.b.v. lessenaarsdak*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 7.2.1 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.

7.3.2 *Afwijken t.b.v. dakkapers*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 7.2.1 onder c ten behoeve van een dakkaper met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een dakkaper mag alleen worden geplaatst op een woning met een flauwe dakhelling, waarop een dakkapel niet kan worden geplaatst in overeenstemming met de welstandscriteria;
- b. de verhoging van de nok mag maximaal 2 meter bedragen ten opzichte van de bestaande nok;
- c. bij de beoordeling van een dakkaper wordt gekeken naar reeds aanwezige precedentes;
- d. de dakkaperhoogte (inclusief boeijlijst) mag maximaal 1,75 meter bedragen;

- e. de nokverhoging moet minimaal 3 panlengten bedragen;
- f. de afstand tot de goot moet tenminste 3 panlengten bedragen;
- g. tussen de onderkant van de dakkaper en het dakvlak mag geen dichte borstwering aanwezig zijn;
- h. een dakkaper is alleen toegestaan over de volledige breedte van een tussenwoning;
- i. voor hoekwoningen dient 1 meter onbebouwd te blijven ter plaatse van de zijgevel.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 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;

7.4.2 Parkeernorm

- a. de in artikel 7.1 onder a genoemde woningen moeten voldoen aan de parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Toegelaten overschrijdingen

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

- a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoeptreden, reclameuitingen, vrijhangende balkons (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. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclameuitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

9.2 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 10 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2

10.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden beperkingen van bouwhoogten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.2' gelden de volgende regels

- a. op de gronden die zijn aangeduid met de term 'Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2' mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan is aangegeven met hoogtelijnen met de daarbij behorende hellende vlakken, zoals aangegeven op bijlage 2 van bijlagen Regels. Hiervoor gelden de bepalingen gesteld in artikel 2.2.2 lid 1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol";
- b. In afwijking van het eerste lid is een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien:
 1. het bouwwerk, geen gebouw zijnde opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning of een omgevingsvergunning of voor het bouwwerk een dergelijke vergunning is verleend en;
 2. de vergunning is verleend voor de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003);
- c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gemeten in relatie tot de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol, zijnde -4.00 meter NAP.

10.2.1 Afwijken van de bouwregels

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

Artikel 11 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3

11.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' zoals aangegeven op bijlage 3 van bijlagen Regels, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

11.2 Specifieke gebruiksregels

Op deze gronden is een grondgebruik of een functie binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- a. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b. viskwekerijen met extramurale bassins;
- c. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d. natuurreservaten en vogelreservaten;
- e. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare;

tenzij en voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op de datum van inwerkingtreding van het LIB (20 februari 2003).

11.2.1 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 12 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de in artikel 14 omschreven procedureregels, het plan in die zin wijzigen dat:

- a. de bestemming Maatschappelijk kan worden gewijzigd in de bestemming Wonen (maximaal 11 grondgebonden woningen);
- b. de bestemming Maatschappelijk kan worden gewijzigd in de bestemming Groen;
- c. de bestemming Maatschappelijk kan worden gewijzigd in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied;
- d. de bestemming Maatschappelijk kan worden gewijzigd in de bestemming Tuin;
- e. de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied kan worden gewijzigd in de bestemming Wonen;
- f. de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied kan worden gewijzigd in de bestemming Groen;
- g. de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied kan worden gewijzigd in de bestemming Tuin.

12.2 Criteria voor wijziging

- a. In het geval van de in lid 12.1 sub a aangegeven wijziging gaan de bestemmingsregels luiden als in artikel 7 van de bestemmingsregels;
- b. In het geval van de in lid 12.1 sub b aangegeven wijziging gaan de bestemmingsregels luiden als in artikel 3 van de bestemmingsregels;
- c. In het geval van de in lid 12.1 sub c aangegeven wijziging gaan de bestemmingsregels luiden als in artikel 6 van de bestemmingsregels;
- d. In het geval van de in lid 12.1 sub d aangegeven wijziging gaan de bestemmingsregels luiden als in artikel 5 van de bestemmingsregels;
- e. In het geval van de in lid 12.1 sub e aangegeven wijziging gaan de bestemmingsregels luiden als in artikel 7 van de bestemmingsregels;
- f. In het geval van de in lid 12.1 sub f aangegeven wijziging gaan de bestemmingsregels luiden als in artikel 3 van de bestemmingsregels;
- g. In het geval van de in lid 12.1 sub g aangegeven wijziging gaan de bestemmingsregels luiden als in artikel 5 van de bestemmingsregels;
- h. het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de geldende parkeernota en wordt in de openbare ruimte opgelost, in parkeerkoffers en/of in het straatprofiel;
- i. de watercompensatie van het wijzigingsgebied wordt, indien vereist, binnen hetzelfde peilgebied gerealiseerd.
- j. voor deze woningen gelden de parkeernormen uit het geldende parkeerbeleid.

Artikel 13 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, gemealgebouwtjes 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 14 Procedureregels wijzigingsbevoegdheid

Op de voorbereiding van een wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerp-besluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de wijziging besluiten en dat de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de wijziging tevens langs elektronische weg geschiedt.

Artikel 15 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 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1 met maximaal 10%.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 16.1 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.

16.4 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.

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.4, 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.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.4, 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.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 16.4 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 17 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan

8e Herziening Amstelveen Midden-West - Appellaan Notenlaan.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 11 november 2015

De griffier,

de voorzitter,

Bijlagen Regels

| | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Planverbeelding |
| Bijlage 2 | Luchtvaartverkeerszone LIB artikel 2.2.2. |
| Bijlage 3 | Luchtvaartverkeerszone LIB artikel 2.2.3 |
| Bijlage 4 | Print Geheel Document |