

## RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr 36

Datum B&W-besluit 4 mei 2010

Voor de raadsvergadering d.d.  
2 juni 2010

Portefeuillehouder wethouder R.J.E. Levie

Afdeling ROP

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)  
I. Termond  
4429

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)  
op 18 mei 2010

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Landelijk Gebied.

### Gevraagde besluit

1. De ingediende zienswijzen zoals behandeld in de Nota van Beantwoording (NvB) behorend bij het raadsvoorstel deel gegrond, deels ongegrond verklaren.
2. De toelichting, planregels en plankaarten ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven.
3. Aldus gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaarten en planregels, zulks in afwijking van het ontwerpplan zoals dit van 11 december 2009 tot en met 21 januari 2010 ter inzage heeft gelegen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het wettelijk kostenverhaal van de kosten van grondexploitatie geregeld is door middel van gesloten overeenkomsten met alle in het gebied aanwezige eigenaren en het verder niet nodig is een tijdvak of fasering voor de grondexploitatie te bepalen en het stellen van ontwikkelingsaanpak aan de verschillende locaties niet nodig is.
5. Het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgenomen in bijlage 1.

### WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

#### Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Alle bestemmingsplannen van Amstelveen actualiseren en digitaliseren.

#### Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Vaststellen plan 9 Landelijk Gebied.

### FINANCIËN (WAT IS DAARVOOR NODIG)

Financiën structureel

Gedekt ja.

Financiën incidenteel

Gedekt ja.

#### Kosten

n.v.t.

#### Opbrengsten

n.v.t.

#### Dekking

n.v.t.

### ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

#### Programma (speerpunt)

Ruimte en Wonen



---

**Kader**

Programmabegroting punt 7 Ruimte en Wonen.  
Wet ruimtelijke ordening (Wro).

---

**Aanleiding/beschrijving**

Volgens de Wro dienen bestemmingsplannen eens in de tien jaar te worden herzien. Een deel van de bestemmingsplannen van Amstelveen is verouderd en moet worden herzien. Op 4 februari 2003 hebben wij ingestemd met het Plan van Aanpak (PvA) Actualisatie Bestemmingsplannen, met als doel om te komen tot tien actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van Amstelveen. Bij deze inhaalslag gaat het om het conserveren en beheren van de bestaande situatie en eventueel consolideren van het bestaande juridisch-planologisch kader. Binnen het plan van aanpak is dit het negende plangebied, waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. In het bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingen voorzien. Dit betreffen:

Sint Josephschool/Amstedijk Zuid 138: Op 5 augustus 2008 is bouwvergunning verleend voor wijziging van de voormalige school in hotel/restaurant en vergroting van het bestaande pand. Deze ontwikkeling is in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen.

Amstedijk Zuid 173/177: In het pand is vroeger een melkfabriek gevestigd geweest. Bouwkundig verkeert het in zeer slechte staat. Op 27 mei 2009 heeft de raad de Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld. Met deze vaststelling is tevens het woningbouwprogramma voor de ontwikkeling van deze locatie vastgesteld. Het oorspronkelijke vastgestelde woningbouwprogramma voor deze locatie is om reden van haalbaarheid gewijzigd. Het programma behelst thans een achttal twee onder een kap woningen en een drietal (grondgebonden) starters woningen in de huur.

Bovenkerkerweg 126: Op het terrein zijn hobbymatig een aantal pensionpaarden ondergebracht. De eigenaar heeft tevens een bouwvergunning voor circa 4000 m<sup>2</sup> kas, maar heeft zich tot doel gesteld om zijn bedrijf om te bouwen tot manege en is bereid daartoe zijn bouwvergunning in te leveren ten gunste van een rijhal met bedrijfswoning. De beëindiging van de bestemming tuinbouwdoeleinden en de inlevering van de vergunning voor 4000 m<sup>2</sup> kassen biedt het perspectief op herstel van het weidelandschap. Het nieuwe bouwvlak neemt slechts een beperkt deel van het perceel (circa een derde) en richt zich meer op de kenmerkende kavelstructuur van de polder. Als manege levert het een positieve bijdragen aan de recreatieve doeleinden van AmstelGroen.

Ringdijk 14: is een voormalige boerderij, waar nu nog een particuliere paardenhouderij gehuisvest is. Op het terrein staan een aantal opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.100 m<sup>2</sup>, die geamoveerd zullen worden. Ook zullen de omheinde buitenbakken verdwijnen. Door het aanzienlijk terugbrengen van de aanwezige bebouwing zal de ruimtelijke situatie ter plekke worden verbeterd. Op het terrein wordt de bestaande paardenhouderij gesaneerd ten gunste van drie zelfstandige burgerwoningen. Op moderne wijze worden twee woningen binnen de contouren van de oorspronkelijke boerderij en hooiberg gerealiseerd en een vrijstaande woning op een afzonderlijk gelegen kavel binnen de oorspronkelijke erfbeplanting ontworpen.

Bovenkerkerweg 125/127: Betreft het oprichten van twee woningen door middel van toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie. In het onderhavige geval is sprake van sanering en sluiting van een volkstuincomplex in het landelijk gebied. Op basis van deze provinciale regeling is het mogelijk om de bouw van één of meer compensatiewoningen in het buitengebied toe te staan, in de vorm van compensatie voor het slopen van "storende" bebouwing of functies.

Amstedijk Zuid 204C: Op dit perceel is aan een voormalige bedrijfswoning een woonbestemming toegekend. De nieuwe eigenaren hebben hun voormalige woning moeten verlaten in verband met de aanleg van de N201. Tevens wordt het mogelijk gemaakt de bestaande kleine woning te vergroten met 60 m<sup>2</sup>.

Amstedijk Zuid 87: Op het onderhavige perceel worden de bestaande woning en (aangebouwde-) opstallen gesloopt en vindt de herbouw plaats van een dubbel woonhuis. De bebouwing past nagenoeg binnen het bestaande bebouwd oppervlak, zij het dat het bebouwingsvlak ten opzichte van de bestaande situatie 25 graden wordt gedraaid.

Amstedijk Zuid 132c: Betreft het oprichten van een woonhuis op een nog onbebouwde kavel gelegen tussen de lintbebouwing van de Amstel. Gezien de ligging van het perceel bij de kern van de Nes bestaan er geen stedenbouwkundige bezwaren tegen deze ontwikkeling.

---



Waterberging Amstel, Gooi en Vecht (AGV): door het Hoogheemraadschap AGV zullen een aantal percelen ten zuiden van de Nesserlaan worden heringericht. De herinrichting bestaat uit waterberging/plas-dras zones en natuurontwikkeling.

---

#### **Overwegingen en alternatieven**

Geen. Het vaststellen van een bestemmingsplan is wettelijk voorgeschreven.

De Wro schrijft in artikel 6.12 voor dat bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Een exploitatieplan zou onder andere regels moeten bevatten over het kostenverhaal naar particuliere eigenaren, zoals van bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken, groenvoorzieningen of milieu- of archeologisch onderzoek.

Indien het verhaal van kosten op een andere wijze geregeld is en het stellen van eisen en regels over fasering, bouwrijp maken van gronden, aanleg van nutsvoorzieningen of het inrichten van de openbare ruimte niet aan de orde is, kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld (artikel 6.12 lid 2 Wro).

In dit geval gaat het om een overwegend consoliderend plan. Het bestemmingsplan maakt geen (grote) ontwikkelingen mogelijk. Bij de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan wel biedt, is de gemeentelijke kostenverhaalsplicht ingevuld door gesloten overeenkomsten. Wij stellen u raad dan ook voor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

---

#### **Kansen en risico's**

Er kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Beroep staat alleen open voor personen die ook een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend. Voor de onderdelen die door uw raad gewijzigd worden vastgesteld, staat de mogelijkheid voor beroep voor een ieder open.

---

#### **Proces, procedure en termijnen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 11 december 2009 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid werd gesteld om zienswijzen in te dienen. Door 29 personen/instellingen is hiervan tijdig gebruik gemaakt. Een NvB met een samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop is als bijlage toegevoegd. De zienswijzen geven in een aantal gevallen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht. De wijzigingen houden geen andere opzet van het plan in. Verder hebben de wijzigingen betrekking op het wegnemen van onjuistheden of het verduidelijken van bepaalde punten in de planregels en plankaarten.

#### Wijzigingen:

#### **Naar aanleiding van zienswijzen:**

##### *Plankaarten:*

1. het opnemen van reeds bestaande bebouwing binnen het agrarisch bouwvlak op een perceel ten noorden van Ringdijk BP 23;
  2. het opnemen van het bestaande overdekte terras en de bestaande terrassteiger bij het restaurant aan de Amsteldijk Zuid 162;
  3. het vergroten van een agrarisch bouwperceel Ringdijk bp 9 van een halve hectare naar één hectare conform bestaand beleid;
  4. aanpassen goot- en bouwhoogte voor de woning Amsteldijk Zuid 202 conform het vigerende bestemmingsplan en de bestaande situatie.
  5. aanpassen kadastrale grenzen overeenkomstig de werkelijke situatie en veldwerktekeningen van het kadaster ter plaatse van de Amsteldijk Zuid 202b, 202c en 202 bis;
  6. aanpassen bestemmingsgrens tuin conform het vigerende bestemmingsplan voor de woningen Amsteldijk Zuid 202c en 202b.
-



7. vergroten agrarisch bouwperceel ter plaatse van de Bovenkerkerweg 106 conform bestaand beleid.

*Toelichting:*

1. Paragraaf 2.4: Aanpassen tekst Toekomstvisie Amstelveen 2020+ ten aanzien van Groene Hart.
2. Paragraaf 6.3.2: Aanpassen tekst Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning.

*Planregels:*

1. Artikel 3 en 4: bij de regels omtrent de wijzigingsbevoegdheden voor nieuw te stichten agrarische bedrijven toegevoegd dat de landschappelijke inpasbaarheid in voldoende mate is gewaarborgd "in de vorm van een beeldkwaliteitsplan".
2. Artikel 7, 8 en 11: toegevoegd regels ten aanzien van een ontheffing grotere inhoud bedrijfswoningen tot maximaal 1000 m<sup>3</sup>;
3. Artikel 18: toegevoegd planregels voor het realiseren van opslagruimte van maximaal 30 m<sup>2</sup> buiten de bouwvlakken bij Horeca;
4. Artikel 31: is aangepast naar aanleiding van een zienswijze van Waternet. Toegevoegd zijn regels ten aanzien van de maximale breedte en het maximaal aantal meerpalen bij steigers in verband met de keur.
5. Artikel 36, lid 36.4.2: in de voorwaarden voor ontheffing van een aanlegvergunning is toegevoegd dat de het behoud van de drinkwatervoorziening moet zijn gewaarborgd.

*Bijlagen:*

1. Verwijderd NvU Melkfabriek.

**Ambtshalve wijzigingen:**

*Plankaarten:*

1. Het opnemen van een bedrijfssteiger ter hoogte van de Amsteldijk Zuid 197.
2. Het vergroten van het bouwblok aan Langs de Akker 5 ten behoeve van een uitbreiding van het dagcentrum met circa 60 m<sup>2</sup>.

*Toelichting:*

1. Hoofdstuk 2: Actualisatie van diverse tekstdelen in het beleidshoofdstuk.
2. Paragraaf 1.1 en 4.10 in verband met nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van de Melkfabriek en het buiten het plangebied houden van Amsteleiland.
3. Paragraaf 1.2 en 1.3: aanpassingen in verband met het buiten het plangebied houden van het Amsteleiland.

*Planregels:*

1. Artikel 1: Toevoegen van begrippen bodemingreep, belemmerde strook, ecologische hoofdstructuur, glastuinbouw en glastuinbouwbedrijf.
2. Artikel 33/Wonen-Woonzorg: toegevoegd planregels ten behoeve van bijgebouwen.
3. Verwijderen van de planregels Wonen-Uit te werken

*Bijlagen:*

Toegevoegd:

1. Milieukundig bodemonderzoek Ringdijk BP 14 (BK Ingenieurs bv, projectnummer 20070531 d.d. 13 juli 2007).
2. Milieukundig bodemonderzoek Amsteldijk Zuid 132c (IDDS-EM080331-010-02/FRK/RAP1 d.d. 7 april 2010).
3. Milieukundig bodemonderzoek Bovenkerkerweg 125/127 (IDDS-EM080331-010-1/DBE/RAP1 d.d. 12 april 2010).



4. Milieukundig bodemonderzoek Bovenkerkerweg 126 (IDDS-EM080331-010-6/DBE/RAP1 d.d. 12 april 2010).
5. Milieukundig bodemonderzoek Amsteldijk Zuid 87 (IDDS-EM080331-010-1/DBE/RAP1 d.d. 31 maart 2010).
6. Actualisatieonderzoek milieukundig bodemonderzoek Amsteldijk Zuid 173-177 (IDDS-EM080331-010-4/DBE/RAP1 d.d. 12 april 2010).
7. Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek Bovenkerkerweg en Amsteldijk zuid (Becker & Van de Graaf BV april 2010).
8. Risicoschatting Ffwet voor zeven burgerinitiatieven Bovenkerkerpolder (Rapport b&d natuuradvies oktober 2009).
9. Onderzoek geluidsbelasting en luchtkwaliteit bestemmingsplan Landelijk Gebied (M+P.GWA.09.15.1 d.d. 2 februari 2010).

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze voor zes weken ter inzage gelegd en kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

---

**Bijgevoegde informatie in het raadsdossier**

A-advies.  
Bestemmingsplan Landelijk Gebied.  
Nota van Beantwoording.  
Brieven zienswijzen.  
Gemeentelijke grondexploitatie.

---

**Communicatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan publiceren in de Staatscourant via officiële bekendmakingen.nl, op [www.amstelveen.nl](http://www.amstelveen.nl) en op TVTekst met de mededeling dat beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

---

De secretaris,

De voorzitter,

mr. R.J.T. Schurink

mr. J.H.C. van Zanen

## BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

### Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

---

Het voorstel aan de raad is

Aanvaarde amendementen / moties

---

Ongewijzigd aanvaard  
Gewijzigd aanvaard  
Verworpen

---

## RAADSBESLUIT

Besluit

---



1. De ingediende zienswijzen zoals behandeld in de NvB behorend bij het raadsvoorstel deel gegrond, deels ongegrond verklaren.
  2. De toelichting, planregels en plankaarten ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven.
  3. Aldus gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaarten en planregels, zulks in afwijking van het ontwerpplan zoals dit van 11 december 2009 tot en met 21 januari 2010 ter inzage heeft gelegen.
  4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het wettelijk kostenverhaal van de kosten van grondexploitatie geregeld is door middel van gesloten overeenkomsten met alle in het gebied aanwezige eigenaren en het verder niet nodig is een tijdvak of fasering voor de grondexploitatie te bepalen en het stellen van ontwikkelisen aan de verschillende locaties niet nodig is;
  5. Het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgenomen in bijlage 1.
- 

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juni 2010.

De griffier,

De voorzitter,

drs. P. Georgopoulou

mr. J.H.C. van Zanen

---