

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>TOELICHTING</u>	<u>1</u>
<u>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED</u>	<u>6</u>
<u>HOOFDSTUK 3 PLANOPZET</u>	<u>18</u>
<u>HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID</u>	<u>24</u>
<u>HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED</u>	<u>27</u>
<u>HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER</u>	<u>37</u>
<u>HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT</u>	<u>65</u>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan is het belangrijkste publiekrechtelijk instrument om doelstellingen te realiseren. In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan de belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid.

Artikel 3.1 lid 2 Wro schrijft voor dat de bestemming van gronden met de daarbij horende regels binnen een periode van 10 jaar telkens opnieuw moet worden vastgesteld. Voor het plangebied Wester Amstel geldt dat het voorgaande bestemmingsplan dateert van 2007 en 12 maart 2009 onherroepelijk is geworden. Herziening van dit plan is gezien de actualisatieplicht noodzakelijk.

Beleidsmatig bestaat de wens om de bouw mogelijkheden langs de Amsteldijk in overeenstemming te brengen met het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk. Overig vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waarvoor de planvorming en besluitvorming zijn afgerond, worden meegenomen. Tevens worden de verruimde mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen betrokken bij het bestemmingsplan nu daar een onderlinge wisselwerking bestaat tussen hetgeen vergunningsvrij en via het bestemmingsplan wordt toegestaan.

Voor het overige gaat het in dit bestemmingsplan om het conserveren en beheren van de bestaande situatie en eventueel consolideren van het bestaande juridisch-planologisch kader. Het gemeentelijk beleid is erop gericht toe te werken naar grotere uniformiteit en daardoor meer rechtsgelijkheid van de bestemmingsplannen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Wester Amstel is gelegen in het noordoostelijk, overwegend landelijke, deel van de gemeente Amstelveen. Het plangebied is gelegen tussen de Kalfjeslaan (gemeentegrens Amsterdam) in het noorden, het midden van de Amstel (gemeentegrens Ouder-Amstel) in het oosten, de Rijksweg A9 in het zuiden en het stedelijk gebied van Amstelveen met de wijken Uilenstede/Kronenburg en Bankras/Kostverloren in het westen.

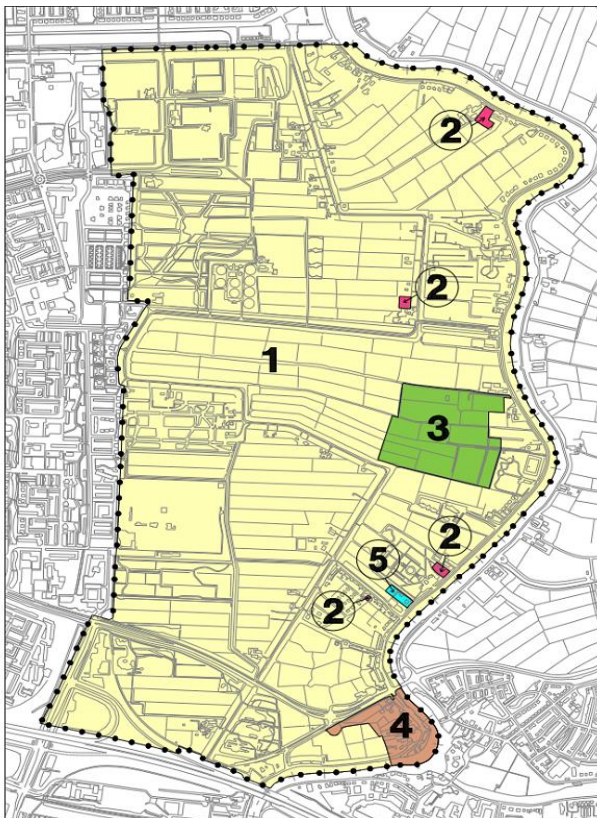


Kaartje ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende 6 plannen:

1. Bestemmingsplan 'Wester Amstel'; zoals vastgesteld door op 21 maart 2007 en deels onherroepelijk geworden op 12 maart 2009;
2. Bestemmingsplan '1e herziening Wester Amstel'; zoals vastgesteld op 14 december 2011 en onherroepelijk geworden op 9 februari 2012. Dit bestemmingsplan voorziet in de reparatie van een drietal vernietigde delen ter plaatse van Amsteldijk-Noord 39, het perceel tussen Amsteldijk-Noord 143 en 147, Oostermeerweg 53a en het faciliteren van een particulier initiatief op Kostverlorenweg 1c;
3. Bestemmingsplan '2e herziening Wester Amstel - Landgoed Tulpenburgh'; zoals vastgesteld op 4 juli 2012 en onherroepelijk geworden op 22 augustus 2012. Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een voormalige buitenplaats;
4. Bestemmingsplan '3e herziening Wester Amstel - Amstelzijde': zoals vastgesteld op 29 april 2015 en onherroepelijk geworden op 3 december 2015. Dit bestemmingsplan voorziet onder andere in de reconstructie van het wegdeel Oranjebaan en de Amstelbrug.
5. Bestemmingsplan '4e herziening Wester Amstel - Amsteldijk-Noord 35': zoals vastgesteld op 16 december 2015 en onherroepelijk geworden op 24 augustus 2016. Dit bestemmingsplan voorziet ambtshalve verschuiving van de bestemmingsgrens 'Wonen' naar aanleiding van een onvolkomenheid in bestemmingsplan 'Wester Amstel';
6. Paraplubestemmingsplan herziening begripsbepaling Peil; zoals vastgesteld op 1 oktober 2014 en onherroepelijk geworden op 20 november 2014. Deze parapluperziening regelt een eenduidige begripsbepaling voor peil.



Kaartje ligging bestemmingsplannen

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 **Wester Amstel** 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.

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend. Het beleid is in eerste instantie dan ook gericht op het beschermen en instandhouden van de karakteristieke kwaliteiten van het gebied. Het bestemmingsplan biedt geen directe titel voor nieuwe ontwikkelingen. Ontwikkelingen die in afgelopen planperiode mogelijk zijn gemaakt worden in deze actualisatie voorzien van planologisch kader op basis waarvan het beheer kan plaatsvinden.

2.1.1 Wijzigingen naar aanleiding van beleid

Het overgrote deel van het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) aangeduid als Landelijk Gebied waarop zelfs het meeste beschermende regime van de Bufferzones van toepassing is. Hiertoe is in het bestuursakkoord Amstelscheg het voornemen vastgelegd om de inspirerende nieuwe spelregels een plek te geven in de lokale ruimtelijke ordening. Belangrijk beleidsdocument in dit kader is het gedurende de afgelopen planperiode vastgestelde Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg welke is verankerd in de PRV.

Specifiek voor de historische bebouwingsstructuur langs de Amstel heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan Amstedijk vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft aanknopingspunten voor de gewenste bebouingsmassa en verschijningsvorm van de woningen langs de dijk.

Daarnaast is de 'Beleidsregels planologische afwijkingen' herzien. Hierin staat onder andere het beleidsvoornemen voor het verruimen van de oppervlakte van erfbebouwing bij woningen in het buitengebied onder strikte voorwaarden. Het bestemmingsplan zal hier rekening mee houden.

2.1.2 Wijzigingen naar aanleiding van relevante wet- en regelgeving

Per 1 november 2014 zijn de regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen gewijzigd in het Besluit omgevingsrecht. De nieuwe regeling staat niet langer geïsoleerd van de bebouwingregeling in het bestemmingsplan en is van invloed op de wijze van bestemmen en het toebedelen van erfbebouwing.

Gemeente Amstelveen heeft een nieuwe erfgoedverordening vastgesteld. Deze heeft gevolgen voor de aanwijzing van dubbelbestemmingen waarin archeologische en cultuurhistorische waarden worden geborgd en beschermd.

Tot slot is de meest recente PRV zoals de Provincie Noord-Holland heeft vastgesteld op 20 maart 2018 en op 23 april 2018 in werking zal treden verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Voor het bepalen van de gewenste bestemmingslegging met gebruiks- en bouwmogelijkheden in het plangebied is van belang of de aanwezige functies met daarbij

horende verschijningsvorm, zowel planologisch of fysiek aanwezig, kunnen worden doorbestemd of moeten worden wegbestemd. Uitgangspunt is dat legaal aanwezige functies en bebouwingen, indien deze passend blijken binnen de toekomstige visie van het gebied, zullen worden bestemd. Bij illegaal gebruik of bebouwing zal beoordeeld moeten worden of dit positief moet worden bestemd of moet worden gehandhaafd.

Binnen het plangebied komen globaal de volgende functies voor die volgens een vaste systematiek worden bestemd:

Wonen

Wonen vindt overwegend plaats binnen de binnendijkse zone langs de Amsteldijk en de ringdijk (Kostverlorenweg, Middenweg, Bankrasweg). De bestemmingslegging is opgebouwd door een na het openbaar gebied gekeerde voorerfzone met een bestemming 'Tuin' en het te bebouwen erf met een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'. De diepte van deze zone (voortuin/erf) varieert van circa 40 tot 80 meter. De privétuinen die verder het bovenland inreiken hebben ook een bestemming 'Tuin' met eventueel een nadere aanduiding 'natuur en landschap' als deze nog enigzinds onaangetast zijn als overgang naar het karakteristieke weidelandschap van het bovenland.

Binnen het plangebied liggen een drietal landgoederen waarvan er één opnieuw is gereconstrueerd. Deze zijn gespecificeerd als 'Wonen - Landgoed'. Daarnaast vindt wonen in ondersteunende vorm (dienstwoningen) plaats binnen bestemmingen 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf' of bij maneges.

Agrarisch gebruik

Het bovenland van het plangebied wordt over het algemeen agrarisch gebruikt. Niet in alle gevallen gebeurt dit bedrijfsmatig. Het agrarisch gebruik is hoofdzakelijk gericht op het beheer van het weidegebied door begrazing. De betreffende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarde - Natuur en Landschap'. Binnen een aantal agrarische bouwpercelen vindt in meer of mindere mate agrarische bedrijfsvoering of daarvan afgeleide bedrijfsvoering plaats. Deze kavels hebben de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' of 'Agrarisch - Handels- en hulpbedrijf'.

Recreatief gebruik

Het overwegende deel van de Middelpolder is in gebruik of natuur- of recreatiegebied. Binnen de bestemming 'Natuur' is extensieve dagrecreatie toegestaan en binnen de bestemming 'Recreatie' is intensieve dagrecreatie toegestaan. Uitsluitend binnen de specifieke functieaanduiding 'golfholes' zijn de bestaande 7 golfholes toegestaan. De overige 11 holes liggen op de sportvelden binnen Sportpark 't Loopveld. Binnen 'Recreatie' ligt ook een uitgebreid netwerk aan wandel-, fiets- en ruiterspaden en een kinderboerderij. Gronden zijn over het algemeen in eigendom van Staatsbosbeheer en wordt of door Landschap Noord-Holland of door Groengebied Amstelland beheerd. Binnen de recreatieve kamer liggen een tweetal sportcomplexen met de bestemming 'Sport'. Het gebruik ter plaatse is hoofdzakelijk sportgerelateerd echter er wordt ook ruimte geboden voor leisure of enkele sociaal maatschappelijke of - culturele activiteiten. Het parkeren ten behoeve van deze functies wordt geregeld binnen de bestemming 'Verkeer - Parkeren'. Deze parkeerbehoefte is afgestemd op het vele dubbelgebruik van de gronden. Zo kan er bijvoorbeeld worden gegolft als de veldsportverenigingen geen gebruik maken van de sportvelden. Langs de ringdijk liggen verspreid een aantal maneges ('Sport - Manege'). Op het bovenland liggen, verscholen in het opgaand groen een aantal volkstuintcomplexen

Gemengd gebruik

De bebouwing langs de Amstelzijde heeft een overwegend gemengd gebruik. Binnendijks liggen verschillende horecavestigingen met de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming zijn (dienst)woningen op de verdieping toegestaan. Achter deze horecastrook ligt een aannemersbedrijf met een bestemming 'Bedrijf'. Ook in de panden aan de zijde van de Oranjebaan vindt bedrijvigheid plaats in de vorm van kantoren of

dienstverlening. Deze zijn ondergebracht in de bestemming 'Gemengd'. De panden buitendijks zijn over het algemeen in gebruik als woning, met uitzondering van een hotel.

Overig gebruik

Verspreid in het gebied liggen een aantal gebiedsvreemde functies die als minder passend worden ervaren in het gebied maar die wel van oudsher legaal aanwezig zijn. Er wordt voor gekozen om deze conform te bestemmen met een maatbestemming. Voorbeelden zijn de waterzuiveringsinstallatie aan de Machineweg ('Bedrijf - Nutsvoorzieningen'), het blindengeleidehondeninstituut KNGF ('Maatschappelijk') en een aantal solitaire bedrijfsvestiging langs de Amsteldijk zoals een autosloperij ('Bedrijf').

2.3 Bouwontwikkelingen

In deze paragraaf worden de ruimtelijke ontwikkelingen beschreven waarvoor de afgelopen planperiode in afwijking van het bestemmingsplan een planwijziging heeft plaatsgevonden, reeds gerealiseerd of nog niet tot uitvoering gebracht (de onherroepelijke ontwikkelingen). Daarnaast beschrijft het de ontwikkelingen die nu in voorbereiding zijn en waarvoor nog geen planologische procedure is doorlopen (toekomstige ontwikkelingen).

2.3.1 Onherroepelijke ontwikkelingen

Binnen het plangebied hebben een aantal bouwontwikkelingen plaatsgevonden in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan. Veelal is dit gebeurd door middel van vrijstelling of afwijking van het bestemmingsplan. Sommige ontwikkelingen zijn al gerealiseerd, bij anderen moet de bouw nog gestart worden. Deze ontwikkelingen worden nu in dit plan voorzien van een actueel beheerskader.

Transformatie Amsteldijk-Noord 56

De aanvrager heeft verzocht het voormalig agrarisch bedrijf op Amsteldijk-Noord 56, grenzend aan Buitenplaats Wester Amstel, met de bestemming 'Agrarisch Bouwperceel' te transformeren naar een woonperceel. Op 23 november 2017 is omgevingsvergunning verleend voor deze aanvraag (onder zaaknummer Z-2017/004783). Deze bestemmingswijziging is vertaald in dit bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestemming 'Agrarisch Bouwperceel' en de hiervoor geldende maximale bebouwingsmogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan komen te vervallen en worden gewijzigd in 'Wonen'. De bestemming van de gronden buiten het agrarisch bouwvlak blijven ongewijzigd.

De aanvrager heeft een nieuw bouwplan ingediend waarbij de woning verder naar achter wordt gesitueerd. De nieuwe bouwmassa respecteert het karakter van het boeren ensemble en vindt plaats binnen de kavelstructuur. Er is geen bezwaar tegen de nieuwe positie en richting van het hoofdgebouw op de kavel. Ten opzichte van de in 2017 verleende vergunning is de locatie en de oriëntatie van het hoofdgebouw gewijzigd, verder van de Amsteldijk af en evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens. Karakteristiek voor dit deel van de Amsteloever is, dat de bebouwing die refereert aan de oorspronkelijke boeren ensembles, zich richt op de verkavelingsrichting en niet op die van de Amstel. Het bijgebouw vormt architectonisch gezien een echo van het hoofdgebouw, waarbij de positie zich voegt in het perspectief. In het eerder vergunde ontwerp bleef het bijgebouw op ruime afstand achter het traditionele woongedeelte van het ensemble, nu dit vervallen is ontstaat niet de aanleiding het bijgebouw achter de schuurwoning te projecteren. Tegen de omvang en positie van het bijgebouw bestaan derhalve geen bezwaren. De boerderij als woningtypologie bestaat uit meerdere bouwwerken die een onderlinge samenhang hebben en in vaste hiërarchie zijn

gepositioneerd. Bijbehorende bebouwing zijn terugliggend ten opzichte van het woonhuis gesitueerd en refereren qua maatvoering naar een agrarische schuur. Hier is in samenhang met de boerderij een hogere bouwhoogte gerechtvaardigd welke ondergeschikt is aan de woning.

Het nieuwe plan is passend binnen het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk. De vergunningprocedure voor het nieuwe plan is gestart. Dit bestemmingsplan voorziet in de nieuwe positie van het bouwvlak.



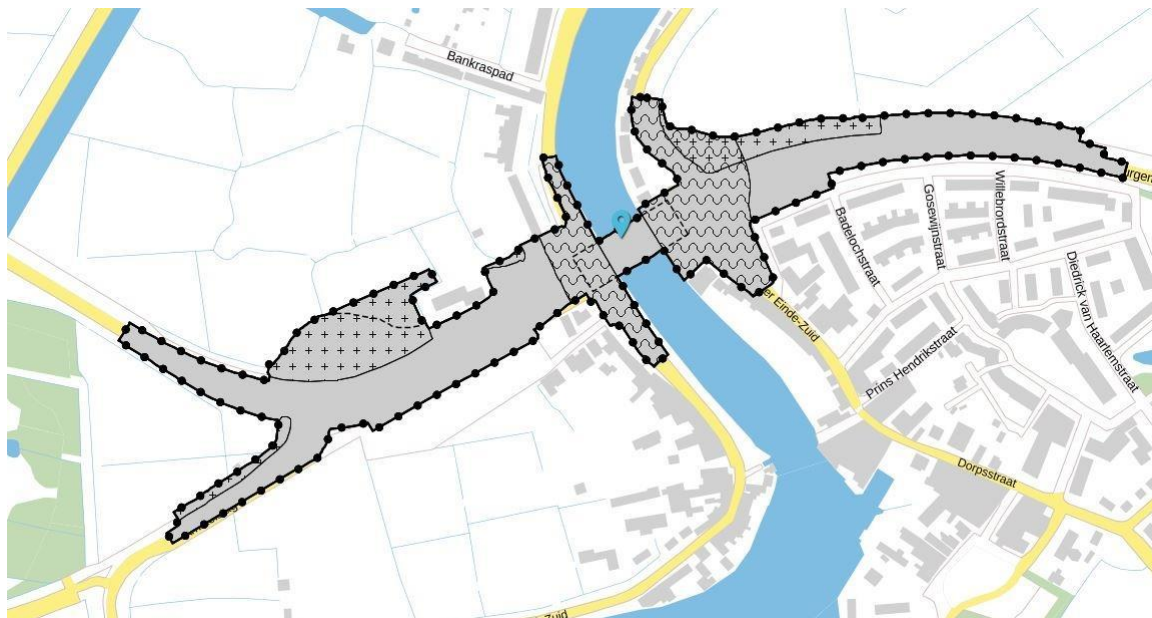
Luchtfoto Amsteldijk-Noord 56

Brug over de Amstel

De Provincie Noord-Holland heeft het voornemen om de brug over de Amstel in de N522 te vervangen. De huidige brug kan de hedendaagse verkeersstromen niet langer goed verwerken. Er komt een nieuwe en bredere brug, die in staat is de toenemende verkeersstromen op een vlotte en veilige manier af te wikkelen.

De huidige verkeerskundige situatie in de directe omgeving van de brug is eveneens niet optimaal. Aan zowel de oost- als westzijde van de brug is sprake van overbelaste kruispunten wat leidt tot knelpunten op het gebied van doorstroming en verkeersveiligheid. Onderdeel van het project is de herinrichting van de N522 aan weerszijden van de brug. Het huidige kruispunt van de N522 met Amsteldijk Noord / Amstelzijde verdwijnt. Aan weerszijden van de N522 komen verbindingswegen die aansluiten op de Amsteldijk Noord en Amstelzijde.

Omdat de herinrichting in strijd is met de vigerende bestemmingsplannen, is met een provinciaal inpassingsplan een nieuw planologisch kader vastgelegd. Dit inpassingsplan (planidentificatiecode: NL.IMRO.9927.IPBRUGOKRK2016-VG01) is vastgesteld op 29 mei 2017. Dit inpassingsplan is op 7 februari 2018 onherroepelijk geworden en is in dit bestemmingsplan verwerkt door middel van een specifieke verkeersbestemming.



Planverbeelding provinciaal inpassingsplan

Bankrasweg 19

De locatie bestond voorheen uit een oude vervallen boerderij met verschillende opstallen. De bestemming ter plaatse was reeds 'Wonen' met een groot bouwvlak. Er is vergunning is verleend voor een transformatie van het erf naar een vorm van semi-groepswonen voor mensen, eventueel verzorgd, maar zelfstandig en landelijk willen wonen. De bestaande boerderij wordt gesloopt en ter plaatse wordt een vijftal woningen met een gezamenlijk bijgebouw/dienstwoning gerealiseerd. Het omliggende erf, de gezamenlijke binnenplaats, bouwwerken zoals vlonders en kleine berging en het gezamenlijke bijgebouw met afhankelijke woonruimte vallen onder eigendom en beheer van de gezamenlijke Vereniging van Eigenaren. Aangezien het erf en de woningen met grote zorg landschappelijk inpasbaar zijn ontworpen is het instandhouden en beheren daarvan de belangrijkste taak van de VVE. Hieronder valt ook het uitsluiten van bouwen van vergunningsvrije bouwwerken. Aan de omgevingsvergunning wordt als voorschrift verbonden dat het mandelig erf niet voor meer bebouwing in aanmerking dient te komen dan waarvoor nu vergunning wordt verleend. Deze voorwaarden worden overeenkomstig vertaald in dit bestemmingsplan.



Luchtfoto locatie Bankrasweg 19

Verschillende woningen langs de Amsteldijk-Noord

Op verschillende percelen aan de Amsteldijk-Noord is de afgelopen jaren in afwijking van het bestemmingsplan vergunning verleend voor slopen en nieuwbouw van vrijstaande

woningen of uitbreidingen van woningen. Deze situatie is aan de orde geweest aan de Amsteldijk-Noord 76, 103b, 155 en 170. De nieuwe positie van het bouwvlak met de verleende bouwhoogten zijn het dit plan overgenomen. Achter de woning op het perceel nr. 155 heeft voorheen een bedrijfsloods gestaan. Deze is gesloopt voor de bouw van de nieuwe woning en een kleiner gebouw met kantoorruimte behorende bij de woning. Hierbij is overwogen dat de bedrijfsbestemming is dit plan komt te vervallen en dat voor het gehele perceel een bestemming 'Wonen' met een functieaanduiding 'kantoor' en 'Tuin' zal gelden. De westelijke taludzone tot aan de verlegde sloot heeft ook de bestemming 'Tuin' met een bouwverbod.



Luchtfoto locatie Amsteldijk-Noord 155 voor en na

Escapade

Ter plaatse van het sportpark Escapade is in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan een naschoolse opvang gerealiseerd. Daarnaast zijn de gerealiseerde gebouwen van de gemeentewerf, die in het voorgaande plan nog globaal waren bestemd, nu exact vastgelegd. De nieuwe bouwvlakken zijn gemaatvoerd op de planverbeelding aangegeven.

2.3.2 Toekomstige ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen welke voldoende concreet zijn om in dit plan mee te nemen.

Verlegging gastransportleiding W-540-03

Ter plaatse van de Amsteldijk Noord kruist de hogedruk gastransportleiding W-540-03 de Amstel. Deze is in 1966 aangelegd. Aan beide zijde van de Amstel zijn stalen damwanden geslagen waardoor de gasleiding is doorgevoerd. Onderzoek heeft uitgewezen dat de stalen damwand en de stalen gasleiding met elkaar in contact staan wat zorgt voor het weglekken van kathodische spanning. Dit brengt corrosie te weeg wat op lange termijn de integriteit van de leiding kan aantasten. Tevens is de zinker niet zodanig uitgevoerd dat deze piggable is. Het 'piggen' van de leiding is een proces van inwendig leidingonderzoek door (intelligent) pipe pigs die door de leiding worden gestuurd en de leiding van binnen kunnen inspecteren op wanddikte enz. Door een nieuwe leiding over een lengte van circa 300 meter middels een gestuurde boring aan te leggen worden deze 2 kwesties verholpen. Nadat de nieuwe leiding in gebruik is

genomen, zal de oude leiding worden verwijderd. Paragraaf 7.6 gaat verder uit op de uitvoerbaarheid van deze verlegging. De nieuwe leiding zal bestemd worden met een dubbelbestemming. Binnen deze bestemming zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de belemmeringstrook ter plaatse van het oude leidingdeel te verwijderen.



Nieuw leidingtracé (oude leiding lichtblauw)

Herschikken bestemmingvlak KNGF

Vanuit een optimalisatie van de dienstverlening van de KNGF Geleidenhonden heeft de afgelopen jaren een ontwikkeling op de vestigingslocatie aan de Amsteldijk-Noord 42 plaatsgevonden. Naast dat er verschillende panden op het perceel zijn vernieuwd binnen het geldende bestemmingsplan heeft er een ingreep plaats gevonden aan de oprijlaan. De oprijlaan, die als inrit gebruikt wordt, is vrij smal (maximaal 1 voertuig mogelijk) en redelijk lang voor het parkeerterrein bereikt wordt. Een tweede oprijlaan voorkomt complexe omstandigheden bij het gelijktijdig berijden van twee kanten. Hierdoor is passeren mogelijk en hoeven voertuigen niet meer achteruit terug te rijden met mogelijk gevaarlijke situaties op de Amsteldijk als gevolg. Ten aanzien van de bedrijfsvoering komt het voor dat vrachtverkeer leveringen komen doen. Door de bomenrij langs de inrit is het voor sommige vrachtwagens niet mogelijk om het terrein te bereiken zonder hierbij de bomen te beschadigen of andere schade te veroorzaken. Vanuit veiligheidsoverwegingen is een extra oprijlaan dus gewenst.

Een deel van het aan de Maatschappelijke bestemming grenzende perceel aan de noordzijde van de oprijlaan wordt ingezet voor verschillende KNGF-doeleinden zoals demonstratieterrein waar jonge honden in het begin van hun trainingsperiode bekend gemaakt worden met verschillende situaties en obstakel. Het terrein wordt tevens gebruikt om potentiële donateurs een demonstratie te geven. Daarnaast kan het terrein gebruikt worden als incidentele parkeerruimte. Het perceel blijft buiten het voor bebouwing aangeduide bouwvlak. Het betreft hier circa 600 m² buiten de geldende maatschappelijke bestemming (1). De overige gronden ten noorden van de oprijlaan blijven ongewijzigd agrarisch.

Het KNGF Geleidenhonden is de enige in zijn soort in Nederland. De stichting is van groot belang voor het bevorderen van de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van mensen met een beperking door het leveren van passende ondersteuning in de vorm van een geleidehond. Gemeente Amstelveen stelt dat het faciliteren de planologische ruimte, ook binnen de Amstelscheg, gepast is. In casu gaat het niet om het realiseren van nieuwe bebouwing, slechts een beperkte toename van het ruimtebeslag. De noodzaak hiervan is hierboven beschreven. De impact op de ruimtelijke kwaliteit, zijnde openheid en weidevogelleefgebied, ter plaatse is zeer beperkt. Er is al een uitrit, oprijlaan met een bomenrij is gelegen welke ter plaatse al een zekere verstoring geeft. Het demonstratieterrein ligt nu ingesloten tussen de oprijlaan, de maatschappelijke bestemmingen en woonbebouwing aan de Amsteldijk (aan drie zijde omsloten door

verstedelijking). Als compensatie wordt het bestemmingsvlak en bouwvlak aan de westzijde te opzichte van het geldende bestemmingsplan beperkt en teruggedrukt tot de kavelsloot (2). Het bebouwen van deze gronden (circa 520 m²) richting het open weidegebied zou een zeer forse impact hebben op de landschappelijke kwaliteit.



Geldend bestemmingsplan KNGF, compensatie demonstratieterrein

Vestiging kantoor Groengebied Amstelland

Er worden voorbereidingen getroffen om het kantoor van het Groengebied Amstelland te verhuizen van Buitenplaats Wester-Amstel naar de voormalige dienstwoning van kinderboerderij Elsenhove (Bankrasweg 1). Omdat de dienstwoning al lange tijd niet meer als zodanig gebruikt werd is een alternatieve functie gewenst die de missie en visie van de speelboerderij qua educatie of duurzame doelstellingen, zou kunnen versterken. Het Groengebied Amstelland, beheerorganisatie van vele gronden binnen het plangebied, voldoet aan deze doelstelling. De dienstwoning zal hiervoor verbouwd moeten worden. Binnen dit bestemmingsplan wordt in ieder geval de functie bestemd.

Uitbreiden woning Amstelzijde 63

Er is een ontheffingsprocedure gestart voor het vergroten van de woning aan de Amstelzijde 63. De aanvraag is concreet en onderbouwd met de benodigde onderzoeken naar flora en fauna, archeologie en bodemkwaliteit. De uitvoerbaarheid is voldoende aangetoond. Gezien het feit dat de woning een gemeentelijk monument is en is gelegen binnen het Rijksbeschermd dorpsgezicht heeft het plan een specifieke beoordeling. Na inventarisatie van de historisch waardevolle onderdelen is geconcludeerd dat met name de voorgevel, het dak en de kapconstructie de monumentale waarden vertegenwoordigen. De achtergevel is in de loop der tijd op vele verschillende manieren ontsiert door dakkapellen en verschillende uitbouwen. De historisch waardevolle onderdelen blijven niet alleen onaangetaast in het ontwerp, maar er zal ook flink moeten worden geïnvesteerd om deze duurzaam te behouden. Het contrast tussen de historische oudbouw en de moderne nieuwbouw is in de erfgoedwereld niet ongewoon. Bovendien is deze moderne achteruitbouw op geen enkele manier zichtbaar vanaf de Amstelzijde, en doet dus ook het Rijksbeschermd dorpsgezicht geen schade aan. Het uitbreiden is meegenomen in dit plan door deze aan te duiden met een specifieke bouwaanduiding 'groter diepte aanbouw'.

Binnen het plangebied spelen ook een aantal ontwikkelingen die nog niet voldoende zijn uitgewerkt of waarvoor momenteel een separate procedure wordt doorlopen. In het kader van voorzienbaarheid verdient het de aanbeveling hier in deze toelichting melding van te doen. Indien deze separate procedures vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn afgerond, kunnen deze ontwikkelingen alsnog in dit bestemmingsplan verwerkt worden.

Nieuwbouw op 't Loopveld

De komende jaren vinden op het sportcomplex 't Loopveld een aantal nieuwbouwontwikkelingen plaats. Vanuit de gemeente Amsterdam zijn in het kader van vooroverleg een tweetal initiatieven ingebracht, te weten: een crickethal bij cricketvereniging ACC en vervangende nieuwbouw op een andere locatie van de voetbalvereniging SV RAP. De initiatieven zijn echter nog niet voldoende concreet en de uitvoerbaarheid ervan is nog niet aangetoond.

Woningbouw Amsteldijk-Noord 100-100a

Op Amsteldijk Noord 100 en 100a staat een autobedrijf met een gedateerde bungalow. De bestemming is 'Wonen' (nr. 100) en 'Bedrijf' (nr. 100a). Initiatiefnemer wenst het bedrijfspand en de woning te slopen en hier een woningen te realiseren. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben een quickscan vastgesteld voor maximaal twee twee-onder-een-kapwoningen (4 eenheden) in het lint. Het college ziet ruimte voor woningen met een maximale inhoud van 650 m³ met een kap. Hiervoor zal een separate planologische procedure worden doorlopen.



Luchtfoto Amsteldijk-Noord 100 en 100a

2.4 Motivatie gemaakte keuzes

De functionele uitwerking is in overwegende mate gebaseerd op de voorgaande planregeling uit het bestemming 'Wester Amstel' (2007). Er is geen aanleiding en noodzaak om stedelijke functies ruimer te bestemmen of nieuwe stedelijke functies toe te voegen. Sterker nog; gedurende de afgelopen planperiode heeft er een aanscherping van het beleid plaatsgevonden bij de gemeente Amstelveen en de Provincie Noord-Holland. De landschappelijke kwaliteit, vertaald in de openheid van het gebied, heeft nog nadrukkelijker een plaats gekregen in de beleidsdoelstellingen. Deze doelstellingen worden vertaald in het voor de regio vastgestelde Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg en het gemeentelijk Beeldkwaliteitplan Amsteldijk. Op een hogere schaalniveau borgen verschillende regelingen uit de PRV, zoals die met betrekking tot het weidevogelleefgebied, de Ecologische Hoofdstructuur (Natuur Netwerk Nederland) en de Bufferzones de kwaliteit van het gebied. Wester Amstel is nog steeds een gebied, binnen een zeer verstedelijkte regio, dat dient voor ontspanning en rust dicht bij huis. Die behoefte zal de komende jaren alleen maar groter worden.

De bestemmingsplanregelingen komen materieel grotendeels overeen met de voorgaande regelingen. Soms verschilt de systematiek iets ten gunste van de leesbaarheid of veranderingen in de landelijke of gemeentelijke standaard van de afgelopen jaren. In een enkel geval verschillen regels omdat in het voorgaande plan de

vertaling van het beleid naar regels niet op een juiste wijze heeft plaatsgevonden. Hier liggen over het algemeen geen beleidswijzigingen aan ten grondslag. Voorbeelden zijn:

- de regels over steigers in de Amstel binnen de bestemming 'Water'. In het voorgaande plan mochten deze worden opgericht bij percelen die direct aan de Amsteloevers waren gelegen. Echter, de woonpercelen worden over het algemeen gescheiden van de oever door de Amsteldijk. In deze regeling worden steigers toegestaan per woning gelegen aan de Amsteldijk-Noord of Amstelzijde;
- de regels over ondergronds bouwen binnen bestemming 'Wonen'. In het voorgaande bestemmingsplan was dit toegestaan onder bestaande bebouwing dan wel 'te bebouwen erven'. Onbedoeld werd het onbebouwde deel van het bouwvlak uitgezonderd. Dit is in deze planregeling gerepareerd;
- De systematiek van het kiezen van de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer - Parkeren' is eenduidig gekozen. 'Verkeer' is gekozen voor wegen en straten waar gemotoriseerd verkeer is toegestaan, binnen 'Verkeer - Verblijfsgebied' is enkel langzaamverkeer zoals fiets- en voetgangersgebied en pleinen toegestaan. 'Verkeer - Parkeren' is voorbehouden aan parkeerterreinen ten behoeve van omliggende functies, zoals sportterreinen en horecavestigingen die hun parkeervraag niet binnen hun bestemming oplossen.
- Het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht van de Amsteldijk-Noord 1c -16 krijgt een beschermende regeling in de vorm van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeente'. Het voorgaande plan voorzag nog niet in een voldoende beschermende regeling. De bouwhoogten, dakvorm en gevelopbouw alsmede de karakterstieke voorerfzone met teensloot en bruggetjes wordt nu gewaarborgd. De dubbelbestemming heeft een sloopverbod, deze is overigens ook toegevoegd aan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Rijk' voor het dorpsgezicht Amstelzijde.
- Aan de overzijde van de Amstel staat een molen. Deze wordt gewaardeerd als landschappelijk en cultuurhistorisch element en verdient daarom bescherming. De molenbiotoop is de ruimte rond de molen die tot een bepaalde hoogte vrij gehouden moet worden van belemmeringen. De molenbiotoop raakt het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet in een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' waarbinnen hoogtebeperkingen gelden voor beplanting en bebouwing. Op die manier wordt het zicht op de molen en een zekere mate van vrije windvang gegarandeerd.

In dit bestemmingsplan zijn een aantal principiële keuzes gemaakt die afwijken van de voorgaande planregeling. Deze komen tot uitdrukking op de planverbeelding, de planregels of een combinatie tussen beiden. De volgende motiveringen liggen hieraan ten grondslag:

Afstemming met Besluit Omgevingsrecht

Het Besluit Omgevingsrecht (Bor) geeft per 1 november 2014 ruimere regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen dan onder vigeur van het voorheen geldende bestemmingsplan golden. De nieuwe regeling staat niet langer geïsoleerd van de bebouwingregeling in het bestemmingsplan en is van invloed op de wijze van bestemmen en het toebedelen van erfbebouwing. Zo staat bij de beoordeling of bebouwing vergunningvrij kan worden realiseerd de termen achtererfgebied, bebouwingsgebied en oorspronkelijk hoofdgebouw centraal. Ook spreken we van bijbehorende bouwwerken en niet meer over bijgebouwen of aan- en uitbouwen.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt nu één lijn getrokken met de terminologie uit het Bor. Op de planverbeelding is de grens tussen het voorerf (met de bestemming 'Tuin') en het achtererfgebied (met de bestemming 'Wonen') evenwijdig aan de openbare weg gelegen op 1 meter van de voorgevelrooilijn. Voorheen was deze in het verlengde van de voorgevel op 3 meter van de voorgevelrooilijn gelegen. Op deze manier verbiedt het bestemmingsplan geen bebouwing meer naast de woning die op grond van het Besluit Omgevingsrecht reeds vergunningvrij zijn toegestaan. Ook de goothoogte van aangebouwde bijgeborende bouwwerken (voorheen hoogte van de beganegrond bouwlaag) is in overeenstemming gebracht met het Bor. Ook is de term 'oorspronkelijk hoofdgebouw' geïntroduceerd. Dit begrip is relevant bij het beoordelen van de

vergunningsvrije mogelijkheden. Doordat dit oorspronkelijk hoofdgebouw binnen het bouwvlak geplaatst moet worden, kan worden voorkomen dat naast het benutten van de planmogelijkheden voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken aansluitend ook nog eens vergunningvrij aangebouwd kan worden.

Bouwmogelijkheden woonpercelen

Voortvloeiend uit het vastgestelde Beeldkwaliteitplan Amsteldijk zijn de goot- en nokhoogten binnen de bouwvlakken uit de bestemming 'Wonen' over het algemeen beperkt tot de feitelijk aanwezige situatie. Deze hoogten zijn naar boven afgerond op hele meters. In de voorgaande planregeling werd hier bij nader inzien te veel uitbreidingsruimte geboden. Zoveel ruimte zelfs dat de welstandbeoordeling per nieuwe woning (uiterlijke verschijningsvorm) volgend wordt op de toegestane metrages. Dit is ongewenst omdat dit ten koste gaat van de diversiteit van de bebouwing aan de Amsteldijk. Voortvloeiend uit het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk zijn de ontwerpprincipes en randvoorwaarden voor slopen/nieuwbouw opgenomen in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. In deze regels wordt rechtstreek verwezen naar het Beeldkwaliteitplan. Op deze manier wordt het toestaan van deze afwijking afhankelijk gesteld van de toets aan de ontwerpprincipes. Bij geschakelde huizen, waarvan de muren van het hoofdgebouw worden gedeeld, moet het ensemble als geheel worden gezien. Gesteld wordt dat een dergelijk ensemble in zijn geheel intact dient te blijven of eventueel in zijn geheel vervangen kan worden. Voor deze categorie woonhuizen voorziet het plan in een sloopverbod. Slechts onder voorwaarden kan een sloopvergunning voor een geschakeld woonhuis worden afgegeven.

Bij ver/nieuwbouw dient de woning op het oorspronkelijk maaiveld te worden gebouwd. De bestaande maaiveldhoogte kan inzichtelijk worden gemaakt met behulp van het door Rijkswaterstaat beheerde Actueel Hoogtebestand Nederland. Het maaiveldniveau van het Bovenland wordt bij ontwikkelingen niet opgehoogd. Dit wil zeggen dat het profiel van de hoger liggende dijk met talud naar het lager liggende Bovenland intact gelaten wordt, dan wel hersteld wordt. Het opwerpen van terpen of uitvlakken van het talud moet voorkomen worden. Zodoende is in de planregels een aanlegvergunning vereist voor het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden.

Voor wat betreft de erfbebouwing per woning is de wens deze onder voorwaarden te verruimen. Aanleiding hiervoor is enerzijds dat er vergunningsvrij steeds meer gebouwd mag worden. Anderzijds hebben de bewoners van de woningen rondom het woonerf vaak veel grond in eigendom. Hierdoor komt hobbymatig agrarisch gebruik, zoals het houden van vee, veelvuldig voor. Ook is het noodzakelijk voor het onderhoud en beheer van gronden te beschikken over de nodige machines. Binnen de bestemming 'Wonen' en 'Wonen - Landgoed' is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt tot maximaal 220 m² aan vrijstaande bijgebouwen per bouwperceel. Voorwaarde is dat de te bebouwen gronden voor niet meer dan 25% bebouwd mogen worden en dat landschappelijke inpassing een vereiste is.

De verruimde mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen heeft ook een negatief neveneffect. In het voorgaande bestemmingsplan hebben de gronden achter het woonperceel (te bebouwen erf) die ook in eigendom zijn bij de bewoners een bestemming 'Tuin'. Op deze gronden mochten geen gebouwen worden opgericht. Aanleiding was dat deze gronden ruimtelijk deel uitmaakte van het weidelandschap van het Bovenland en zo oprukkende bebouwing van het woonlint werd tegengegaan. In de voorgestelde plansystematiek is dit uitgangspunt doorgezet op de tuinen waar deze landschappelijke kwaliteiten nog aanwezig zijn. Hierbij is van belang dat deze gronden niet kunnen worden bebouwd met vergunningvrije bouwwerken, dus niet kunnen worden toegerekend aan het achtererfgebied bij het hoofdgebouw (de woning). Vaak is het uitgangspunt dat het gehele perceel grond bij een hoofdgebouw in beginsel als erf kan worden aangemerkt. Echter uit de systematiek van een bestemmingsplan kan voortvloeien dat bepaalde, verder van het hoofdgebouw af gelegen, delen van het perceel niet als erf aangemerkt kunnen worden. Dit zal het geval kunnen zijn bij grotere

percelen, veelal gelegen buiten de bebouwde kom. De bestemmingsopbouw bij die percelen kunnen worden onderverdeeld in een bestemming 'Wonen' met een bouwblok, waar het hoofdgebouw kan worden gebouwd, en een gedeelte buiten het bouwblok als (te bebouwen) erf, waarin bijbehorende bouwwerken en verhardingen mogen worden gerealiseerd. Verder van het hoofdgebouw worden gronden bestemd als 'Tuin', waar nodig met een nadere aanduiding 'natuur en landschap'. Hiermee wordt de overgang naar het landschappelijk waardevolle weidegebied beoogd. Deze gronden behoren niet toe aan het achtererfgebied. Er is immers geen bebouwing, verhardingen en andere bij normaal gebruik als erf te gebruiken terreininrichtingen toegestaan. Met deze plansystematiek kan worden bereikt dat deze gronden onbebouwd blijven. Achtererven die de bestemming 'Tuin' hebben zonder aanduiding 'natuur en landschap' behoren wel toe aan het achtererfgebied. Er is nauwelijks nog reden deze perceeldelen hiervan uit te zonderen omdat op deze gronden bijvoorbeeld al vergunningsvrije ingrepen zijn gedaan die de kwaliteit aantasten. Hierbij valt te denken aan tennisbanen, kunstgras speelveldjes, trampolines, zwembaden en tuinverharding.

De gemeente wenst ook het gebruik van bestaande woningen te reguleren. Wijzigen van een woning ten behoeve van vakantieverblijf (zoals bed&breakfast of airbnb), woningdelen en woningsplitsen is in beginsel ongewenst. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 14 februari 2017 een voorbereidingsbesluit voor de gehele gemeente vastgesteld. Hierin wordt het voornemen geuit binnen een jaar voor een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen om dergelijke gebruikswijzigingen tegen te gaan. Beoogd wordt om de kwaliteit van de Amstelveense woningvoorraad en de leefbaarheid voor de omgeving te behouden. Nu voor het gebied Wester Amstel een actualisatie plaatsvindt is dit beleidsvoornemen hierin verwerkt.

Gebruiksmogelijkheden agrarisch Bovenland

De agrarische gronden met waarden natuur- en landschapswaarden betreffen gebieden die primair in gebruik zijn door de agrarische sector, maar waar natuur en landschapselementen bevinden. Het beleid is gericht op het behoud en versterking van de grondgebonden agrarische activiteiten, zodanig dat dit blijft bijdragen aan de instandhouding van actuele en potentiële ecologische en landschappelijke waarden en derhalve deze waarden niet aantast. Deze kwaliteiten (zie ook paragraaf 5.1.3) bestaan kortgezegd uit: openheid, verkavelingsstructuur en slotenpatroon, bodemopbouw, reliëf en weidevogelleefgebied. Daarbij dient de ruimte voor de ontwikkeling van het agrarisch ruimtegebruik te worden afgestemd op de "draagkracht" en kwetsbaarheid van de ecologische en landschappelijke waarden zodat van een duurzame relatie en wisselwerking sprake kan zijn. Waar de voorgaande planregeling uitgang van agrarische bedrijfsvoering wordt verplichtte bedrijfsmatige exploitatie in dit plan losgelaten. Het is immers een feit dat agrarische bedrijven steeds minder kansen zien door schaalvergroting. Het beheren en instandhouden van het landschap kan ook worden overgelaten aan particulieren, hobbyboeren of beheerorganisaties in de vorm van agrarisch natuur/landschapsbeheer. Uitgangspunt blijft echter agrarisch gebruik, maar niet per definitie bedrijfsmatig.

Ondergeschikt zijn vormen van extensief recreatief gebruik denkbaar. Dit is een vorm van dagrecreatie op kwetsbaar terrein waarvoor nauwelijks voorzieningen nodig zijn en dus een verwaarloosbare impact heeft op het gebied. Deze recreatie is veelal gericht op de beleving van de rust en ruimte en is buiten de broedperiode voor derden toegankelijk. Gedacht kan worden aan ruiterspaden of onverharde wandelpaden (voetsporen).

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden' heeft tot doel het voorkomen van de mogelijk negatieve invloed van bebouwing (situering, aard, schaal en ruimtelijke invloed), maar ook bepaalde mogelijke schadelijke ingrepen in grondgebruik op onbebouwde gronden (versnippering / verdichting / verstoring). In het beleid is allereerst terughoudendheid van belang bij agrarisch gebruik met een landschappelijke impact, vanwege aard, omvang en ruimtelijk (visuele) uitstraling ervan. Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is niet mogelijk. Akkerbouw of

vollegrondstuintbouw, boomkwekerijen of fruitteelt dient in beginsel te worden uitgesloten. De zure veengrond met hoge waterstand is uberhaupt niet geschikt voor tuinbouw. Hoog opgaande beplanting zoals bomen verstoren de openheid van het landschap en het leefgebied van de weidevogels omdat hierin plaats is voor uitkijk- en nestmogelijkheden voor roofvogels. De mate waarin rekening moet worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke waarden vloeit voort uit de mate van kwetsbaarheid van het betreffende landschappelijke deelgebied. Voor een aantal zaken is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Binnen het plangebied liggen 4 agrarische bouwkvavels met de bestemming 'Agrarisch - Agrarische Bedrijf'. Hierbinnen moet de bedrijfsbebouwing worden geconcentreerd. Binnen de agrarische sector speelt een ontwikkeling naar de verbreding en schaalvergroting van de landbouw. Dit gebeurt niet van vandaag op morgen maar zal de komende decennia gaan spelen. Als gevolg hiervan zullen meer agrarische erven voor wonen of recreatie gebruikt gaan worden. In het voorgaande bestemmingsplan speelde de Regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing hierop in. Het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg geeft een actueel pakket regels voor transformatie en agrarische verbreding. Deze regels zijn in dit plan vertaald in een wijzigingsbevoegdheid.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Binnen bestemmingsregels die een parkeervraag genereren is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiervoor wordt de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen afhankelijk gesteld van de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is te herleiden uit de Nota Parkeernormen. De voorwaardelijke verplichting verwijst naar de op moment van indiening geldende nota.

Binnen een aantal bestemmingen is een stelsel van nadere eisen, zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d. Wro, opgenomen. In die gevallen kan Burgemeester en Wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen aan de te verlenen omgevingsvergunning verbinden. Deze eisen zijn gericht op de landschappelijke inpassing van bouwwerken of bescherming van het weidevogelleefgebied en komen terug in bestemmingen die binnen of grenzen aan het landschappelijk waardevol gebied liggen.

Agrarisch met waarde - Natuur en Landschapswaarden (artikel 3)

Het grootste deel van het weidegebied achter de bebouwing langs de Amsteldijk heeft een agrarische bestemming. De specifieke aanduiding 'met waarde - Natuur en Landschapswaarde' is ingegeven vanuit de ligging binnen de Bufferzone en status als weidevogelleefgebied. Gronden mogen in beginsel niet bebouwd worden. Het gebruik is over het algemeen beperkt tot vee- en paardenhouderijen (bedrijfs- of hobbymatig).

Agrarisch - Agrarisch Bedrijf (artikel 4)

Deze specifieke bestemming is expliciet voorbehouden aan een viertal oorspronkelijke agrarische bouwkvelds. Specifiek of andersoortig gebruik is expliciet toegestaan middels een functieaanduiding. Agrarische nevenfuncties of recreatief medegebruik wordt onder voorwaarden met een binnenplanse afwijking toegestaan. Voor transformatie van de percelen maar wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Agrarisch - Handels- en hulpbedrijf (artikel 5)

Deze specifieke bestemming is expliciet voorbehouden aan het handel- en hulpbedrijf aan de Bankrasweg dat betrokken is bij het beheer van de omliggende agrarische gronden. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning.

Bedrijf (artikel 6)

Deze bestemming geldt voor de in het plangebied zelfstandig voorkomende vormen van bedrijvigheid. Voorts kunnen op deze gronden bedrijven worden gerealiseerd/gevestigd, welke in de van toepassing verklaarde categorieën (1 en 2) van de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst staan aangegeven. Deze lijst is zodanig ingericht, dat naarmate de te verwachten hinderlijkheid van een inrichting groter is deze inrichting in een hogere categorie is geplaatst. Bedrijven met een hogere categorie zijn specifiek aangeduid. Van de regels kan worden afgeweken om andersoortige bedrijvigheid tot te staan zolang deze geen zwaardere impact hebben op de omgeving. Dit gelet niet voor de hogere bedrijfscategorieën. Hiervoor geldt een restrictief beleid.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen (artikel 7)

Onder deze bestemming vallen een aantal transformatorgebouwen, voorzover deze bouwvergunningplichtig zijn. De waterzuiveringsinstallatie met haar energievoorziening in de vorm van zonnepanelen aan de Machineweg, het gemaal aan de Amsteldijk-Noord en een antennemast hebben een specifieke bouw- of functieaanduiding.

Gemengd (artikel 8)

Deze gronden zijn bestemd voor een combinatie van twee gelijkwaardige functies kantoren en bedrijven. Het aandeel bedrijven is beperkt tot de lichte bedrijfscategorieën 1 en 2. Van de regels kan worden afgeweken om andersoortige bedrijvigheid tot te staan zolang deze geen zwaardere impact hebben op de omgeving.

Groen (artikel 9)

Het groen binnen het plangebied is als zodanig bestemd. Het groen is mede bestemd voor bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voor verhardingen, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en straatmeubilair.

Horeca (artikel 10)

De horecavestigingen zijn opgenomen in deze bestemming. De horecabedrijven zijn onderverdeeld in vier verschillende typen, namelijk type 1: lunchrooms, koffie-/theehuizen, type 2: restaurants, cafetaria, snackbars, type 3: (eet)cafés en bars en type 5: hotel. Uitwisseling tussen horecabedrijven mag slechts plaatsvinden naar een lagere categorie. Daarnaast zijn zaalaccommodaties toegestaan.

Voor panden, welke individueel te onderscheiden zijn en welke onderdeel zijn van een beschermd dorpsgezicht, zijn de specifieke bouwregels uit de gelijkkluidende dubbelbestemming van toepassing.

Kantoor (artikel 11)

Onder deze bestemming zijn een tweetal zelfstandige kantoorpanden langs de Oranjebaan opgenomen.

Maatschappelijk (artikel 12)

De maatschappelijke voorzieningen zijn als zodanig bestemd. In deze bestemming is onder meer een blindengeleidehondeninstituut en dienstwoningen opgenomen.

Maatschappelijk - Begraafplaats (artikel 13)

Deze specifieke bestemming is expliciet voorbehouden voor de begraafplaats met aula en dienstwoning.

Maatschappelijk - Dierenopvang (artikel 14)

Deze specifieke bestemming is expliciet voorbehouden aan paardenpensions, niet zijnde managebedrijven, en pensions of asiel voor kleine huisdieren. Een tweetal pensions voor kleine huisdieren bevindt zich in het noordelijk deel van het plangebied aan de Kostverlorenweg. Twee paardenpensions zijn gelegen in het noorden van het plangebied aan de Kostverlorenkade en aan de Bankrasweg.

Natuur (artikel 15)

Dit omvat het grootste deel van de door de Provincie aangewezen Ecologische Hoofdstructuur en wel het gedeelte dat momenteel in overwegend in eigendom is van Staatsbosbeheer en in beheer is bij Landschap Noord-Holland. Deze gronden hebben een functie voor landschaps- en natuurontwikkeling. De extensieve dagrecreatieve functie wordt tot uitdrukking gebracht door middel van enkele fiets- en ruitersporen en met name door wandelpaden.

Recreatie (artikel 16)

Dit omvat het deel door de Provincie aangewezen Ecologische Hoofdstructuur dat is aangewezen als gebied voor intensieve dagrecreatie. Gronden zijn in eigendom Staatsbosbeheer en in erfpacht en beheer van het Groengebied Amstelland. De bestaande golfholes hebben een specifieke functieaanduiding. Buiten deze aanduiding zijn geen golfholes toegestaan.

Recreatie - Kinderboerderij (artikel 17)

Deze specifieke bestemming is voorbehouden aan de bestaande speelboerderij Elsenhoven. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met zowel de bestaande als met de toekomstige herbestemming van de dienstwoning.

Recreatie - Verblijfsrecreatie (artikel 18)

Deze specifieke bestemming is voorbehouden aan het volkstuintencomplex tussen de Kostverlorenkade en de Amsteldijk-Noord.

Sport (artikel 19)

Alle sportvoorzieningen in het plangebied zijn onder de bestemming 'Sport' ondergebracht. Het betreft hier voornamelijk buitensporten. Op de plankaart zijn voor de bestaande bebouwing bouwvlakken aangegeven met daarbij de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de bebouwing. Het sportcentrum voor o.a. binnensporten heeft een specifieke aanduiding, net als een locatie voor naschoolse opvang.

Sport - Manege (artikel 20)

Deze specifieke bestemming is voorbehouden aan een drietal manegebedrijven. De overdekte paardrijaccommodaties, stallen, personeelsverblijven en hooibergen zijn binnen een bouwvlak gebracht, voorzien van een bebouwingspercentage op de plankaart, waarmee het maximaal te bebouwen oppervlakte aan gebouwen is vastgelegd.

Tuin (artikel 21)

Op de bijbehorende gronden van de woningen met de bestemming 'Tuin' mag behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis en erkers en entreeportalen geen bebouwing worden opgericht. In de regel is dit het naar het openbaar gebied gerichte erf (niet zijnde achtererfgebied) van woningen.

Een specifieke aanduiding 'natuur en landschap' geldt voor enkele tuinen, niet zijnde erf bij de woning, die in beginsel onbebouwd/onverhard dienen te blijven. Hier kunnen ook geen bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij worden opgericht.

Verkeer (artikel 22)

Onder de verkeersbestemming zijn gebracht de verkeerswegen ten dienste van gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden, alsmede geluidwerende voorzieningen.

Verkeer - 1 (artikel 23)

Onder deze verkeersbestemming zijn de gronden gebracht waarvoor de Provincie Noord-Holland het inpassingsplan 'Brug Ouderkerk' heeft vastgesteld. Het regelt de bouw van de brug over de Amstel met aansluitende verkeerswegen ten dienste van gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetpaden, alsmede geluidwerende voorzieningen en nutsgebouwen. Binnen deze bestemming geldt een specifieke peilbepaling.

Verkeer - Parkeren (artikel 24)

Deze specifieke bestemming is voorbehouden aan parkeerterreinen ten behoeve van omliggende functies, zoals sportterreinen en horecavestigingen die hun parkeervraag niet binnen hun bestemming oplossen.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 25)

Deze specifieke bestemming is voorbehouden aan gronden die gebruikt worden en ingericht zijn ten dienste van langzaamverkeer en/of verblijfsgebieden zoals terrassen en parkeren.

Water (artikel 26)

In het plangebied zijn de belangrijke hoofdwatgangen welke noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding in de polder als zodanig bestemd. Het water kan tevens worden gebruikt door de brandweer als bluswater. De gronden met de bestemming water kunnen niet worden omgezet in groenvoorziening. Binnen de bestemming zijn onder voorwaarden privésteigers toegestaan. Daar waar op de plankaart een aanduiding staat zijn aanlegsteigers of bredere privésteigers toegestaan.

Water - Permanent Wonen (artikel 27)

Deze specifieke bestemming is voorbehouden aan de twee woonschepen in de Amstel in het noorden van het plangebied. De schepen dienen te zijn gelegen binnen de aanduiding ligplaats. Ze kunnen dus niet verplaats worden.

Wonen (artikel 28)

De bestaande woningen en de bijbehorende garages in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Aan huis verbonden activiteiten, hierbij wordt gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapie, dan wel voor een advocaat of een juridisch of financieel adviseur, zijn mogelijk, maar het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze beroepsactiviteiten ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door het stellen van een maximaal percentage (30%) van het woonoppervlakte voor andere dan woonactiviteiten te bestemmen. Het kenbaar maken van de beroepsactiviteiten door middel van een aanduiding op eigen terrein is in beginsel toegestaan. Incidentieel grotere oppervlakten dan 30% worden specifiek aangeduid als 'kantoor'.

Woningen (oorspronkelijk hoofdgebouw) dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd waarbij voldaan dient te worden aan de aangegeven goot- en bouwhoogten. Daarbuiten kan gebruik worden gemaakt van de regeling voor al dan niet aangebouwde

bijbehorende bouwwerken. Voor panden, welke individueel te onderscheiden zijn en welke onderdeel zijn van een beschermd dorpsgezicht, zijn de specifieke bouwregels uit de gelijklopende dubbelbestemming van toepassing.

Een aantal specifieke en de waarborgen situaties met afwijkende goothoogten is met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegestaan. Op eenzelfde wijze zijn overschrijdingen van goot- en bouwhoogte toegestaan mits deze passen binnen het Beeldkwaliteitplan Amstedijk en is onder voorwaarden een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan.

Wonen - Landgoed (artikel 29)

Deze specifieke bestemming is voorbehouden aan de twee buitenplaatsen langs de Amstel en het nieuwe Landgoed Tulpenburgh. De landgoederen zullen voornamelijk worden gebruikt voor woondoeleinden. Afwijkend gebruik in de vorm van kantoordeleinden is mogelijk gemaakt.

De realisering van bouwwerken en werken of werkzaamheden is met de nodige waarborgen omgeven, teneinde de aan deze gronden toegekende landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet teniet te doen gaan.

Dubbelbestemmingen (artikel 30 t/m 35)

Als dubbelbestemming zijn opgenomen Leiding - Gas, Waarde - Aardkundige waarden, Waarde - Archeologie, Waarde - Cultuurhistorie Rijk en Gemeente en Waterstaat - Waterkering. De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel of specifieke bouwregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 36)

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.

Algemene bouwregels (artikel 37)

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.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 38 t/m 41)

Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerszones LIB) voor bedoeld zijn, welke beperkingen hier gelden en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken.

Veiligheidszone - Leiding (artikel 42)

Hier wordt het gebied aangeduid waarbinnen, als gevolg van een verhoogd veiligheidsrisico door de ondiepe ligging van een gasleiding, geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Tevens wordt aangegeven onder welke voorwaarde van dit verbod kan worden afgeweken.

Veiligheidszone -Molenbiotoop (artikel 43)

Hier wordt het gebied aangeduid waarbinnen, ter bescherming van een vrije windvang van de molen en de waarde als landschappelijk element, beperkingen gelden voor de bouwhoogte en oprichten van hoogopgaande beplanting. Tevens wordt aangegeven onder welke voorwaarde van dit verbod kan worden afgeweken.

Algemene afwijkingsregels (artikel 44)

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 45)

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.

Slotregel (artikel 46)

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).

Binnen het bestemmingsplan wordt geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die van aard is dat deze als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. De actuele regionale behoefte van dit bestemmingsplan hoeft dus niet te worden aangetoond.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Uit onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve gebleken dat er enkel kosten optreden die verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan. Hiervoor staan dekkende fondsen uit de algemene middelen van de gemeente ter beschikking. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

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)

Voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, maar betreft een conserverend bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen ontwikkeld als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het voorontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag 2 maart tot en met woensdag 12 april 2017.

Hiervan is vooraf kennis gegeven in de Staatscourant en de gemeentelijke website op 1 maart 2017.

Er is een informatieavond gehouden op 14 maart 2017, waarbij een ieder kon worden ingelicht over de doelstellingen van het voorontwerp bestemmingsplan en waarbij gelegenheid is gegeven om vragen te stellen en reacties naar voren te brengen. In bijlage 1 zijn de inspraakreacties zakelijk weergegeven en is het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders neergelegd.

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag DATUM tot en met woensdag DATUM.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken (PM).

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 2 maart 2017.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 6 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/Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
3. Ministerie EL&I
4. Steunpunt Monumenten en Archeologie (MOOI Noord-Holland)
5. Kamer van Koophandel voor Amsterdam e.o
6. Gasunie
7. Gemeente Amsterdam
8. Gemeente Ouder-Amstel
9. Wijkplatform Buitengebied Amstel
10. Vereniging Amstelloever
11. Ondernemersvereniging Amstelveen
12. Groengebied Amstelland
13. Stichting Beschermers Amstelland
14. Land- en tuinbouworganisatie Noord
15. Brandweer Amstelland

De instanties welke staan vermeld onder nummers 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14 en 15 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder nummers 1, 7 en 10 en hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Daarnaast hebben Liander NV en Rijkswaterstaat West-Nederland Noord op het voorontwerp gereageerd.

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

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 nieuwe ontwikkeling.

Een bestemmingsplan dient een handavingsparagraaf te bevatten. Hierin dient een toelichting te worden gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan zal handhaven, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van bestemmingsplannen ter hand te nemen en te blijven nemen.

Uit de planregeling volgt een directe opgave voor handhaving. Er zijn immers strijdige en illegale functies geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd.

Het gemeentelijke beleid voor de aanpak van de handhaving is neergelegd in de VTH beleidsplan 2016-2019, zoals vastgesteld op 1 maart 2016 door de gemeenteraad. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van toezicht en handhaving. De nota stelt een hoge prioriteit aan een gebiedsgerichte handhaving van geactualiseerde bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan valt daar onder.

In het uitvoeringsprogramma VTH Amstelveen 2017-2018 is nog geen budget opgenomen voor de gebiedsgerichte handhaving van dit plangebied. Dit zal plaats moeten krijgen in een van de komende uitvoeringsprogramma's. Vooralsnog vindt handhaving van excessen en handhavend opgetreden naar aanleiding van handhavingsverzoeken plaats binnen de reguliere werkzaamheden van het uitvoeringsprogramma VTH Amstelveen 2017-2018.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Wester Amstel is gelegen in het noordoostelijk deel van de gemeente Amstelveen. Het gebied wordt gerekend tot het buitengebied van Amstelveen. Het plangebied grenst in het noorden aan de Kalfjeslaan (gemeentegrens Amsterdam). Hier gaat het bovenland over in het Amstelpark en is de polder geheel bebouwd met de wijk Buitenveldert. Ten oosten grenst het plangebied aan de Amstel (gemeentegrens Ouder-Amstel). Aan de overzijde van de Amstel ligt de Groot en Klein Duivendrechtse Polder die op enige bebouwing aan de dijk na nagenoeg onbebouwd is. In het zuiden van deze polder tot aan de Rijksweg A9 ligt de kern Ouderkerk aan de Amstel. De A9 is tevens de zuidelijke grens van het plangebied. Verder naar het zuiden strekt het bovenland zich verder uit richting Nes aan de Amstel. In het westen grenst Wester Amstel aan het stedelijk gebied van Amstelveen met de wijken Uilenstede/Kronenburg en Bankras/Kostverloren.

Het gebied is in regionaal en provinciaal verband een waardevolle buffer tussen de stedelijke lobben van Amsterdam. Naast natuur en cultuurhistorische waarden biedt heeft het gebied voor Amstelveners en de regio een recreatieve aantrekkingskracht. Het gebied is van oudsher een uitvalsbasis voor de welvarende stedelingen en voorziet in een landelijk woonmilieu. De Amsteldijk is een belangrijke recreatieve verbinding tussen Amsterdam en het zuidelijke poldergebied, de Oranjebaai een drukke provinciale weg (N522) tussen Amstelveen, via Ouderkerk aan de Amstel, naar Amsterdam Zuid-Oost.

5.1.2 Beschrijving deelgebieden

Het plangebied Wester-Amstel is onder te verdelen in een aantal ruimtelijk herkenbare gebieden:

- a. Het poldergebied 'Middelpolder onder Amstelveen' ten westen van de Ringsloot;
- b. Het bovenland tussen de Ringsloot en de Amsteldijk-Noord;
- c. Buurt over Ouderkerk

Middelpolder ten westen van de Ringsloot

De structuur van de laaggelegen polder wordt met name gekenmerkt door een patroon met strakke rechthoekige kavels in oostwest-richting aan de oostzijde begrensd door een polderdijk (Kostverlorenweg – Machineweg – Bankrasweg) met een grillig verloop. Daarbinnen wordt weer onderscheid gemaakt tussen het natuur- en recreatiegebied, de oorspronkelijk agrarische bouwpercelen met woon- en bedrijfsgebouwen aan de dijk en de sportcomplexen.

Het natuur- en recreatiegebied is planmatig ingericht met open weiden, bospercelen, verbrede sloten, een enkele kleine plas- en moerasgebieden. Verspreid liggen enkele kleinschalige gebouwtjes ten dienste van de bestemming met landelijke vormgeving en detaillering.

De bebouwing van de voormalige agrarische bouwpercelen aan de Bankrasweg – Machineweg – Kostverlorenweg bevindt zich in principe aan de polderzijde onder aan de dijk, voorbij het flauwe, diepe talud en de dijksloot. Karakteristiek voor de bebouwing in de polder is de gespreide ligging in een landelijke/natuurlijke omgeving, een directe relatie met de dijk en een vrij traditionele presentatie in het landschap. Er zijn nog enkele agrarische of daaraan verwante bedrijven aanwezig met de kenmerkende

hiërarchie van de componenten: het woonhuis gericht op de dijk, daarachter de grote schuur en de overige bedrijfsopstallen, hooiberg en het gebruikelijke erf met plaatselijk nog karakteristieke erfbepanting. Bij enkele boerderijwoningen is sprake van historische kwaliteiten. Voor het overige zijn het langs de dijk vooral kleinschalige landarbeiderswoningen – nu burgerwoningen – in 1 laag met een kap (zadeldak of mansarde). Opvallend zijn in dit gebied de vele houten gevels, afgewisseld met gemetselde gevels met baksteen in een gedekte kleur. De daken zijn veelal voorzien van keramische pannen in rood of grijs. Kenmerkend bij deze kleine woningen is ook, dat het bijbehorende erf veelal refereert aan een agrarisch (mede-)gebruik, o.a. door aanwezigheid van meerdere bijgebouwen. Opvallend binnen deze karakteristiek is de verschijning van burgerwoningen met een oneigenlijke vormgeving –te zware massa-opbouw, samengestelde, onevenwichtige kap en een verkeerd gekozen metselsteen –en cataloguswoningen, welke qua typologie, massa-opbouw en kleurgebruik weinig affiniteit hebben met de betreffende landelijke omgeving. Plaatselijk ademen de bebouwing en inrichting van de erven een sfeer van vrijmoedigheid en ongebondenheid.

De sportcomplexen kenmerken zich door een efficiënte ordening van rechthoekige terreinen, doorsneden met paden en omringd door afschermdende bosschages en bomen reeksen. De sportgebouwen liggen daarin centraal of nabij de hoofdontsluiting per vereniging. De verschijningsvorm van de gebouwen is overwegend sober en doelmatig. Tussen het noordelijke sportpark lopen verschillende wandel-, fiets- en ruiterspaden. In deze zone wordt ook golf gespeeld. De banen meanderen en gaan op in het landschap met de kenmerkende watergangen, oeverbepanting, riet en ruigtegrassen.

In de polder ligt daarnaast een begraafplaats met een ontvangst- en beheersgebouw nabij de entree. Ten zuiden daarvan ligt de rioolwaterzuivering bestaand uit dienst- en werkgebouwen en de ronde bekkens. De gebouwen zijn utilitair vormgegeven en gematerialiseerd met een opvallende architectonische aandacht. In de reestruimte om het zuidelijk gelegen sportterrein is het gemeentelijke grond- en compostdepot met bijbehorende bedrijfsgebouwen.

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

Bovenland Amsteldijk-Noord

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

De stedenbouwkundige structuur kenmerkt zich door open weidegronden met een kavelslotenpatroon, dat enerzijds qua richting geert en anderzijds reageert op het bochtige verloop van de Amstel. Plaatselijk is sprake van een grillig patroon. Deze structuur wordt gecompleteerd door gespreide en plaatselijk aaneengesloten bebouwing in diverse verschijningsvormen aan en gericht op de Amsteldijk en enkele bebouwingsreeksen in 'de diepte' (dwars op de Amsteldijk). Diepte van de woonpercelen varieert van 50 tot 150 meter diep. Een en ander wordt afgewisseld met open ruimten en doorzicht naar het weidegebied en het polderlandschap.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen in verschillende verschijningsvormen, afgewisseld met een klein aantal agrarische bouwpercelen. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen verschillende typen bebouwing langs de Amsteldijk: arbeiderswoning, dijkhuis, boerderij, buitenplaats, geschakeld huis en vrijstaand huis. Elk type heeft haar eigen karakteristieke kenmerken zoals positionering op de kavel, volume, architectuur en materiaalgebruik. Juist de diversiteit is hier waardevol. Dit geldt ook wordt een aantal agrarische ensembles als geheel. Voor een uitgebreide beschrijving van de karakteristieken wordt verwezen naar het Beeldskwaliteitplan Amsteldijk.

Aan het einde van de Machineweg staat een gemaal, die het water uitslaat op de Amstel. De ringdijk van de Middelpolder steekt plaatselijk diep door tot aan de uitleg van Amstelveen. De waterstructuur van het gebied wordt gevormd door de genoemde ringvaart, kavelsloten en de gemaalsloot.

De groenstructuur bestaat uit vlakke, open weidegronden en opgaand groen op de landgoederen en de erven bij de woning, alsmede het groen op het volkstuintencomplex. Tussen Amstelslag en de bebouwing van de Buurt over Ouderkerk ligt een open weidegebied, dat landschappelijk/ruimtelijk van oudsher onderdeel uitmaakt van het bovenland-gebied van Amstelland-Noord.

Er zijn een aantal uitzondering op het onbebouwde bovenland. Ten zuiden van de Oostermeerweg ligt achter een aantal rijen oorspronkelijke arbeiderswoningen en een villabuurtje (Grote- en Kleine Poorterweide). Midden op het bovenland ligt het terrein van de Stichting Koninklijk Nederlands Geleidehonden Fonds (KNGF) met samenhangende bebouwing binnen een met beplanting omzoomd perceel. Tot slot ligt ten noorden van de Machineweg het volkstuintencomplex rond een autosloperij.

Amstelzijde (Buurt over Ouderkerk)

Het buurtschap wordt begrensd door de Amstel, Amstelslag en Oranjebaan. Buurt over Ouderkerk vormde al vanaf de veertiende eeuw de marktplaats voor Ouderkerk, hetgeen resulteerde in een groot aantal herbergen en horecabedrijven. Overblijfselen uit die tijd zijn o.a. het brugwachtershuis, de weegbrug en de horecaetablisementen, die nog steeds in bedrijf zijn.

De stedenbouwkundige structuur van Buurt over Ouderkerk is kenmerkend voor pleisterplaatsen langs veelgebruikte vaarwegen. Enkelzijdige lintbebouwing met woon- en horecafunctie aan de noordoostkant van de 'uitstulping' in de Amstel. Aan de zuidoostzijde is sprake van dubbelzijdige lintbebouwing met een woonfunctie. De bebouwing is overwegend aaneengesloten, met uitzondering van vrijstaande panden van ontwikkelingen uit de jaren zeventig en tachtig. Kenmerkend is de grote variatie in afmeting en kapvorm en -richting, maar eenduidige gevelindeling en materiaalgebruik (bakstenen metselwerk en keramische pannen). De publieke panden zijn rijker gedetailleerd dan de woningen.

Buurt over Ouderkerk heeft een sterke relatie met Ouderkerk. Het pontje en de brug, is de letterlijke verbinding over de Amstel. De vroegere markt- en overstapplaats is nu ingericht met terrassen en een beperkt aantal parkeerplaatsen. Achter de lintbebouwing is enige bedrijfsbebouwing aanwezig. Het gebied daarachter heeft een agrarisch karakter en is onderdeel van het recreatiegebied Wester-Amstel. Ten westen van de Amstelzijde, langs de Amsteldijk-Zuid, liggen drie rijen arbeiderswoningen en enkele vrijstaande woningen.

5.1.3 Gebiedswaarden

Het gebied Wester Amstel is een waardevol gebied binnen de verstedelijkte regio van Amsterdam. De gebiedswaarden komen voort uit de ontstaansgeschiedenis van het

plangebied. Dit kan zijn als gevolg van natuurlijke invloeden of menselijk ingrijpen en bieden inzicht in de verschillende perioden uit het verleden. De waarden worden ingezet ter verrijking van de ruimtelijke kwaliteiten en het uitdragen van de plaatselijke identiteit. De waarden zijn uit te splitsen in landschappelijke-, cultuurhistorische-, archeologische- of aardkundige waarden.

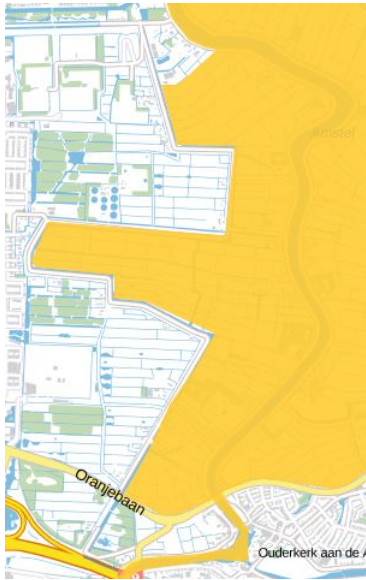
Bijlage 2 van de toelichting geeft de gebiedsbeschrijving van het plangebied Wester Amstel zoals deze is opgenomen in de Erfgoednota. De waarden zijn uitgesplitst in cultuurhistorische - en archeologische waarden, aanwezige monumenten en landschappelijke/aardkundige waarden. Een beschrijving van de waarden vindt plaats in de toelichting. De waarden worden in het bestemmingsplan gewaardeerd in de vorm van een verbeelding op de kaart en regels.

In algemeenheid heeft het plangebied een heldere en herkenbare landschappelijke karakteristiek met het onverveende bovenland direct achter de Amsteldijk en achter een secundaire kade het polderlandschap. Het veenlandschap (bovenland) kenmerkt zich door haar middeleeuwse strokenverkaveling, radiale percelering vanaf de Amstel, elementen van de ontginningstructuur zoals weteringen, kaden en loopvelden, dijken langs de oevers die de Amstel beleefbaar maakt en een contrast met de aangrenzende droogmakerijen. Op het bovenland zijn de (voormalige) buitenplaatsen en de oude dorpskerk te herkennen als cultuurhistorische elementen. Vanzelfsprekend hebben het onverveende bovenland en in het bijzonder op de bewoonde buitenplaatsen en langs het dijklint een hogere archeologische verwachtingswaarde dan de polder. Binnen het gebied liggen 20 rijks-, 1 provinciaal- en 21 gemeentelijke monumenten. Buurt over Ouderkerk is aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht en ten noorden daarvan vormen een 16-tal arbeiderswoningen langs de Amstel een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. De waardstellingen van beide dorpsgezichten alsmede de gevefoto's van het rijks beschermd dorpsgezicht zijn opgenomen in bijlage 3, 4 en 5 van deze toelichting.

Aan de overzijde van de Amstel, op grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel staat aan de Binnenweg 2 een poldermolen uit 1638, De Zwaan. De molen werd voorheen gebruikt voor het bemalen van de Klein-Duivendrechtse en Binnenbullewijkpolder, maar is nu buiten bedrijf. De molen heeft een grote landschappelijke waarde voor het veenpoldergebied langs de Amstel.

Aardkundig erfgoed

Aardkundige waarden vertellen ons iets over manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. De Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden van de Provincie Noord-Holland geeft inzicht in de wijze van bescherming en behoud van verschillende gebieden met aardkundig erfgoed binnen de Provincie. Grote delen van het Bovenland binnen het plangebied behoren toe aan gebied Amstel (64A).



Aardkundige waarden zoals aangeduid in de PRV.

Amstel maakt deel uit van een vertakkend systeem bestaande uit voormalige veenrivieren, veenstromen en kreekbedden met oeverwallen. Een systeem dat uniek is voor de kustvlakten in Europa. De Amstel is een voormalige veenrivier met daarnaast op sommige plaatsen goed ontwikkelde oeverwallen. In het veenstromensysteem zijn verschillende typen bodems aan te treffen. Langs de Amstel zijn dit vooral weideveengronden. Kwel is een veelvoorkomend verschijnsel in de gebieden. De ecologie bestaat uit soortenrijke rietlanden, kwelvegetatie en soortenarm grasland. De gebieden rond de Amstel behoren tot de fysisch geografische eenheid veen met dun kleidek. Dit zijn ontgonnen veenvlakten met weideveengronden met een kleidek dunner dan 40 cm, ontstaan door overstroming en afzetting van marien materiaal of door aanvoer van klei of bagger door de mens. De veensoorten zijn veenmosveen, rietveen en zeggeveen. De gebieden zijn zelfs internationaal zeer zeldzaam en worden gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan tamelijk gave, kenmerkende vormen met een grote genetische en ruimtelijk interne samenhang. De deelgebieden hebben zowel een educatieve als wetenschappelijke waarde.

Kenmerkend voor het plangebied is het hoogteverschil tussen de dijk (oeverwal), het bovenland (weideveengronden) en de polder. Dit verloop in hoogte is in algemeenheid goed herkenbaar. Roering van de bodem en bebouwing op de woonpercelen van de afgelopen decennia hebben de waarden direct aan de Amsteldijk aangetast. Op sommige percelen is zelfs het hoogteverschil nauwelijks waarneembaar en is het woonerf opgehoogd tot het niveau van de dijk. Een ontwikkeling die een onevenredige aantasting van de aardkundige waarden tot gevolg heeft gehad en daarom aan banden gelegd dient te worden. Gelukkig heeft het overgrote deel van de woonpercelen, de erven verder van de woningen en het resterende Bovenland nog de oorspronkelijke maaiveldhoogte. Deze hoogten dienen gewaarborgd te blijven, zeker bij herontwikkeling van de percelen. Ingrepen zoals het ophogen, afgraven en in sommige gevallen egaliseren van gronden moet gereguleerd worden. Beleidsmatig komt dit ook tot uitdrukking in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk (paragraaf 6.4.2).

Op vooral de agrarische gronden van het verveende bovenland is een stabiele hoge grondwaterstand van belang. Daling van de grondwaterstand waardoor de veenlaag droog komt te liggen heeft zeer ongewenste gevolgen zoals:

- bodemdaling, wat te koste gaat van de beleving van het landschap;
- CO₂-uitstoot door het uitdrogen van het veen;
- Paalrot van houten funderingen die juist nat moeten blijven.

Ingrepen die een verlaging van de grondwaterstand tot gevolg kunnen hebben moeten worden voorkomen in de gebieden met een aardkundige waarde.

Natuurwaarden

Natuurwaarden of ecologische waarden zijn uit te splitsen in enerzijds waardevolle vegetatie (flora) en voor daarmee samenhangende en daar voorkomende waardevolle fauna. De Middelpolder en grote delen van het Bovenland bestaan uit vochtige en kruidenrijke weidevogelgraslanden. Delen van het gebied zijn aangelegd als recreatiegebied waar natuur en recreatie naast elkaar bestaan of natuur en agrarisch gebruik naast elkaar functioneren. Dit gebruik dient zo op elkaar te zijn afgestemd dat dit om de broedperiode van de weidevogelpopulatie plaatsvindt.

Het gebied is door haar open landschap en vochtige grasachtige vegetatie zeer geschikt als weidevogelleefgebied en heeft van provinciewege ook een passend regime gekregen (zie ook paragraaf 6.3.2). Het gebied wordt in de broedperiode bovenmatig bevolkt door populaties van grutto's, scholeksters, Kievieten, tureluurs en verschillende eendensoorten. De populaties staan de laatste decennia onder druk door de oprukkende verstedelijking en recreatievoorzieningen zoals recreatiebosjes, sportvelden en fiets- en wandelpaden. De ooit weidse polder is nu onderdeel van de stadrand en geslotende en parkachtig geworden.

Bedreigingen voor de verschillende populaties weidevogels zijn:

- algemene verstoring door middel van gebruik en werkzaamheden gedurende de broedperiode (maart-juni);
- verlaging van de waterstanden;
- het scheppen van vestigingsmogelijkheden voor predatoren door de aanwezigheid en aanplanten van bomen en bosjes;
- verruiging van de graslanden door te laat maaien of te droge bodem;
- agrarische gebruik voor zover dit betrekking heeft op een in bepaalde mate telen van gewassen.

Ingrepen die een verstoring van het weidevogelleefgebied tot gevolg kunnen hebben moeten worden voorkomen in de gebieden met een natuurbestemming of agrarische bestemming met landschaps- en natuurwaarden.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Wonen

Wonen binnen het plangebied is over het algemeen geconcentreerd aan de polderzijde langs de dijken, de primaire dijk Amsteldijk-Noord en Amstelzijde en de secundaire dijk, Kostverlorenweg, Machineweg en Bankrasweg. Wonen komt hier voor in de vorm van vrijstaande en twee-onder-een-kap vorm. In het zuiden van het plangebied gebied komen enkele korte rijtjes arbeiderwoningen voor.

De bewoning langs de Amstelzijde manifesteert zich in de vorm van afzonderlijke aaneengeschaalde woonhuizen, allen samen behorend tot een beschermd dorpsgezicht. In een aantal gevallen vindt bewoning plaats op de verdieping.

Haaks op de Amsteldijk-Noord vinden langs het Bankraspad en de Oostermeerweg liggen een aantal rijen arbeiderswoningen. Achter deze rijen liggen een 19-tal vrijstaande woningen rond twee woonerven van de Vereniging van Eigenaren.

Bij twee functies in de polder, de begraafplaats en het KNGF, behoren dienstwoningen, ofwel in pandig of vrijstaand met een beperkte inhoud. Daarnaast bestaat het recent geconstrueerde Landgoed Tulpenburg uit een woning en twee dienstwoningen.

5.2.2 Detailhandel

Binnen het plangebied liggen geen gebieden met winkelconcentraties zoals buurt- of wijkwinkelcentra. Een enkele functie bezit een beperkte oppervlakte aan ondergeschikte detailhandel. Dit komt voor bij het KNGF, de sportvoorzieningen, maneges en de kaasboerderij Rembrandthoeve aan Amsteldijk-Noord 127.

5.2.3 Bedrijven

Het plangebied bevat geen bedrijventerreinen. Wel liggen er verspreid over het gebied enkele solitaire bedrijfsvestigingen die als zodanig bestemd zijn. De bedrijven hebben een lichte (max. cat. 2) en middelzware (cat. 3) milieucategorie. Bij sommige bedrijfsbestemmingen is het onduidelijk of hier nog een bedrijf geëxploiteerd wordt:

- Amsteldijk-Noord 17: autobedrijf en tankstation, zonder LPG (cat. 2);
- Amsteldijk-Noord 93: autosloopbedrijf groter dan 1000 m² b.o. (cat. 3.2);
- Amsteldijk-Noord 100a: autobedrijf (cat. 2);
- Escapade 2: gronden- en compostverzetbedrijf, Gemeente Amstelveen, belucht minder dan 20.000 ton/jr. (cat. 3.2);
- Amstelzijde 15: aannemersbedrijf kleiner dan 1000 m² bvo (cat. 2);
- Amstelzijde 20: aannemersbedrijf kleiner dan 1000 m² bvo (cat. 2).

Daarnaast vindt er op verschillende woonpercelen bedrijvigheid aan huis plaats. Deze bedrijvigheid kenmerkt zich door een beperkte oppervlakte van de woning en dus een zeer beperkte hinder op de directe omgeving.

Binnen het plangebied liggen een aantal panden en percelen in eigendom van nutsbedrijven Waternet (waterzuivering en het gemaal) of Liander (electra).

5.2.4 Kantoren

Binnen het plangebied liggen geen kantorenlocaties. Verspreid over het plangebied liggen wel een aantal kleinere solitaire kantoorvestigingen die als zodanig bestemd zijn: Amsteldijk-Noord 34, Amstelzijde 87 en Oranjebaan 13.

5.2.5 Agrarisch

Het onbebouwde bovenland achter de Amsteldijk-Noord en deels Amsteldijk-Zuid wordt agrarisch gebruikt in de vorm van weidegrond. Langs de Amstel liggen vijf agrarische bouwkvelds waar van oorsprong grondgebonden agrarische bedrijfsvoering plaatsvond.

Bij de bouwkvelds op Amsteldijk-Noord 40 en 65 horen nog respectievelijk 2 en 6,5 hectare weidegrond. Op het bouwkveld staan een aantal agrarische bedrijfsgebouwen of stallen. Van een bedrijfsmatige exploitatie lijkt geen sprake meer. Hooguit wordt hier hobbymatig geboerd. Op nummer 56 is de bedrijfsvoering al enige tijd beëindigd. Het perceel zal getransformeerd worden naar een (landelijk) woonperceel.

Op Amsteldijk-Noord 127 is de Rembrandthoeve gevestigd. Hier heeft agrarische verbreding plaatsgevonden en het bedrijf heeft zich ontwikkeld tot kaasboerderij en klompenmakerij. Het boerenambacht wordt hier vanuit een toeristisch recreatief oogpunt geëxploiteerd. Ter plaatse vinden detailhandel in de vorm van een landwinkel plaats.

Op nummer 143 agrarisch bedrijf zich verder ontwikkelt tot stalhouderij vanwaaruit particulieren met hun gestalde paard gebruik kunnen maken van de omliggende ruitervelden. Rond het bedrijf ligt ruim 11,5 hectare weidegrond.



Agrarische percelen in eigendom bij het bouwkegel

Op Bankrasweg 2 is een agrarisch hulpbedrijf gevestigd wat zich onder andere toelegt op het beheer en onderhoud van de omliggende agrarische en recreatieve gronden.

5.2.6 Maatschappelijke functies

Binnen het plangebied ligt het blindengeleidehondeninstituut KNGF op Amsteldijk-Noord 42. Deze stichting leidt honden op voor verschillende ondersteunende doeleinden. Daarnaast is er een kennis- en innovatiecentrum.

Langs de Kostverlorenweg/kade en de Bankrasweg liggen een 4-tal dierenpensions.

Aan de Saskia van Uylenburgweg ligt de Joods liberale begraafplaats met een aula.

5.2.7 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom (juridisch vanuit de Wegenverkeerswet). Ten zuiden van het plangebied ligt de rijksweg A9. Deze heeft een afrit in het zuidwesten op de Burgemeester Boersweg. Deze laatste weg behoort samen met de Oranjebaan (provinciale weg N522) toe aan de categorie 'gebiedsontsluitingsweg'. Overige wegen behoren tot de categorie 'erftoegangsweg'. Erftoegangswegen hebben een snelheidsregime van 60 km/h. De Oranjebaan is tevens een belangrijke route van het hoogwaardig openbaar vervoer tussen het Schiphol, het Stadshart en station Bijlmer/Arena.

De provincie Noord-Holland heeft de plannen voor een nieuwe brug over de Amstel en het reconstrueren van de kruising Amsteldijk-Noord/Amstelzijde met de Oranjebaan in voorbereiding.

De Amsteldijk en de Kostverlorenweg/Machineweg en Bankrasweg zijn belangrijke regionale fietsverbindingen. Daarnaast zijn er een aantal dwarsverbindingen tussen de stad en de Amstel.

Parkeren

Parkeren in het plangebied vindt over het algemeen plaats op eigen terrein. De woonpercelen hebben veelal een ruime opzet en oprit met ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen. In een aantal gevallen, dit speelt vooral bij de arbeiderswoningen vindt langsparkeren plaats op de openbare weg of particuliere ventweg.

De 3 kantoorvestigingen hebben een ruim parkeerterrein, in een aantal gevallen ruimer dan benodigd. Het parkeerterrein bij het kantoor aan de Oranjebaan kent ongeveer 150 parkeerplaatsen. De nieuwe verbindingsweg tussen Amstelzijde en Amstelslag is geprojecteerd over dit parkeerterrein (zie paragraaf [2.3.2](#)) waardoor een aantal parkeerplekken op dit terrein verplaatst moeten worden.

De horecavestigingen langs de Amstelzijde hebben een aanzienlijke parkeervraag. Hiervoor is aan de achterzijde een parkeerterrein ingericht om in deze gezamenlijke behoefte te voorzien.

De sportvoorzieningen van 't Loopveld en de Escapade hebben openbare parkeerterreinen. De parkeerdruk is op piekmomenten hoog.

5.2.8 Horeca

Horeca is overwegend geconcentreerd aan de Amstelzijde op nummer 37 en tussen 45 en 59. De uitspanningen vallen binnen de lichtere categorieën (dagzaken, restaurants) en hebben veelal terrassen aan de overzijde van de weg aan de kade langs de Amstel. Aan de zijde van de Amstel ligt verder zuidelijk (nr. 2-4) een hotel. Er zijn plannen dit hotel te slopen en te herontwikkelen naar woningbouw (zie paragraaf [2.3.2](#)). Achter de horecastrook aan de Amstelzijde (nr. 37) is een bestemd (doorbestemd uit het voorgaande plan). Deze is nog niet ontwikkeld.

In het uiterste noorden van het plangebied, op de grens met de gemeente Amsterdam, ligt eetcafé 't Kalfje. Een deel van het pand ligt op binnen de gemeente Amstelveen.

Een enkele functie bezit een beperkte oppervlakte aan ondergeschikte horeca. Dit komt voor bij kantoren en het KNGF in de vorm van een bedrijfsrestaurant, bij de sportvoorzieningen en maneges in de vorm van kantines en bij de kinderboerderij Elsenhoven. Het sportcentrum aan de Escapade heeft ondersteunend aan het concept een lunchgelegenheid.

5.2.9 Recreatie en Sport

Grote delen van de Middelpolder zijn ingericht en in gebruik als recreatiegebied. Het gebied strekt zich uit van de A9 tot de gemeentegrens met Amsterdam. Het gebied bestaat uit zogenaamde door groen omsloten kamers waarbinnen samenhangende functies zijn geclusterd. Hierbij valt te denken aan sportvoorzieningen (Escapade en 't Loopveld), parkeervoorzieningen, waterberging en -recreatie, speel- en ligweiden of de kinderboerderij. Tussen de kamers zijn zichtlijnen aanwezig waarbinnen recreatieve routes zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden. Deze lopen ook door de grotere kamers door. Op deze manier ontstaat een uitgebreid recreatief netwerk.

Lang de ringdijk (Kalfjeslaan 49a, Kostverlorenkade 25 en Bankrasweg 8) liggen een aantal maneges die zijn aangesloten over het ruiterspadennetwerk. Aan de bovenlandzijde aan de Bankrasweg 12a (achter Buitenplaats Oostermeer) ligt nog een kleinschalig tenniscomplex.

Binnen het plangebied liggen aan de tussende Amsteldijk-Noord en de Kostverlorenweg een drietal volkstuinverenigingen bij elkaar geclusterd. Op de tuinen vindt verblijfsrecreatie plaats.

5.2.10 Natuur

Flink wat hectare op het Bovenland en in de Middelpolder zijn in gebruik als natuur. De gronden liggen over het algemeen aan weerszijde van de ringdijk. Op de gronden vindt agrarisch natuurbeheer van weidevegetatie plaats. De gronden behoren tevens toe aan de ecologische hoofdstructuur en het weidevogelleefgebied.

5.2.11 Veiligheid

Het is van belang dat een verblijfsgebied goed bereikbaar is voor nood- en hulpdiensten. Toegangen tot gebouwen tot een afstand van 10 meter moeten bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen. Paden dienen minimaal 3.5 meter breed te zijn en moeten voldoen aan verkeersklasse 30 (geschikt voor een asbelasting van 10 ton en een totaalgewicht van 15 ton).

5.2.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied lopen twee hoge druk gastransportleidingen van de Gasunie. Vanuit het noorden loopt hogedruk gastransportleiding A-807 onder de golfbaan, langs de rioolwaterzuivering en de Machineweg onder de Amstel door naar het oosten het plangebied uit. Hogedruk gastransportleiding W-540-03 komt ter hoogte van de Oranjebaan het plangebied binnen. Via de Escapade loopt deze ten noorden van buitenplaats Oostermeer eveneens onder de Amstel naar het oosten het plangebied uit.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 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.

6.2 Rijksbeleid

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

6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

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

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

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

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

Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Rol provincies en gemeenten bij ruimte en mobiliteit

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, aansluitend op de woonwensen van mensen. Bij beheer en ontwikkeling van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Het Rijk vindt de stedelijke regio's van mainports, brainport, greenports en valleys van nationale betekenis. Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang zoals de

Zuidas en Structuurvisie Mainport Schiphol Amsterdam Haarlemmermeer worden doorgezet. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen, zoekt het Rijk in samenwerking met marktpartijen en andere overheden naar nieuwe vormen van financiering.

Bereikbaarheid verbeteren

Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en instandhouden. Het Rijk geeft vanuit het verlengde Infrastructuurfonds na 2020 prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports. Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Op de weg wordt doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer zo veel mogelijk gescheiden. In de Randstad wordt voor snelwegen de standaard 2x4 rijstroken. Op het spoor kunnen reizigers vanaf 2020 spoorboekloos reizen (op de drukste trajecten 6 intercity's en 6 sprinters per uur). Verder wordt veel geld uitgetrokken voor wegonderhoud. Daarnaast wordt er innovatief omgegaan met benutting van infrastructuur, zoals ruimere openstelling spitsstroken, introductie intelligente transportsystemen en afspraken met werkgevers over terugdringen woon- werkverkeer.

Juridische doorwerking

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) definieert de beleidsverantwoordelijkheid van het rijk inzake de ruimtelijke ordening en mobiliteit. Deze verantwoordelijkheid zal betrekking hebben op basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden; (inter)nationale hoofdnetten en ruimtelijke voorwaarden voor versterking van de economische structuur. De structuurvisie moet de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte, de Mobiliteitsaanpak en Randstad 2040 vervangen.

De nationale belangen uit de structuurvisie worden in de Amvb Ruimte juridisch geborgd. Deze Amvb komt in de plaats van de eerdere ontwerp-Amvb Ruimte die in 2009 aan de Tweede kamer is aangeboden. De Amvb Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Amvb is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' Amvb en deels uit nieuwe onderwerpen.

De Amvb is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren. De Amvb Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte.

Rijkswaterstaat verbreedt over enkele jaren de A9 tussen de knooppunten Badhoevedorp en Holendrecht naar vier rijstroken per rijrichting en gedeeltelijk een wisselstrook. Deze wegverbreding grenst aan de zuidelijke plangrens. Op 21 maart 2011 is er door de minister van Infrastructuur en Milieu een tracébesluit wegwitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere (TB SAA 2011) vastgesteld. Voor Amstelveen betekent dit dat er een tunnel aangelegd zou worden en dat de rijbanen van 2x2 naar 2x4 vergroot zou worden waardoor de brug over de Amstel iets moet worden verbreed. Het tracebesluit is verwerkt in het aangrenzende bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost. Deze plannen zijn ondertussen alweer achterhaald. Er is een nieuwe overeenkomst gesloten met Rijkswaterstaat waarbij de tunnel is komen te vervallen ten behoeve van het verdiept aanleggen van de weg over een lengte van 1,3 km met plaatselijk een overkapping. Op 7 maart 2017 is ten behoeve van een geoptimaliseerd ontwerp een nieuw Tracébesluit vastgesteld (TB SAA 2017). Dit besluit vervangt voor het overgrote deel het besluit uit 2011. Het TB SAA 2017 is nog niet onherroepelijk.

Conclusie

Naast de verbreding van de A9 buiten de zuidelijke grens van het plangebied hebben geen van de in het Barro geregelde onderwerpen invloed op het onderhavige plangebied en bestemmingsregelingen. De Tracébesluiten zullen buiten het bestemmingsplan worden gelaten.

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2018)

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in werking getreden (zie Staatsblad met nr. 389). Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB. De procedures - in het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning - voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden.

De hierboven genoemde beperkingen betreffen:

- de bebouwing en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenverkeer (artikel 2.2.1, 2.1.1b);
- de bebouwing en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer (artikel 2.2.1a, 2.2.1c);
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer (artikel 2.2.2 en 2.2.2a);
- bebouwing die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer (artikel 2.2.3).

Op 1 januari 2018 is het gewijzigde LIB in werking getreden. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen of 3 woningen binnen lintbebouwing per bouwplan gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grens van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw (artikel 2.2.1d). In het landelijk gebied zal een verbod worden verankerd in het LIB op nieuwe woningbouwlocaties.

Conclusie

Het noorden van het plangebied voorziet in een gebiedsaanduiding waardoor er een algemeen gebruiksverbod voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt (artikel 2.2.1c).

Binnen het plangebied gelden beperkingen ten aanzien van hoogte variërend van 60 tot maximaal 125 meter (artikel 2.2.2). Verder zijn geen vogelaantrekkende functies toegestaan (artikel 2.2.3), zoals: industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van

afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, natuurreservaten of vogelreservaten, moerasgebieden of oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Op het plangebied ligt een gebiedsaanduiding ten behoeve van deze hoogtebeperkingen (toets- en radarhoogten) en beperkingen voor vogelaantrekkende bestemmingen. Er mogen geen gebouwen of bouwwerken worden gerealiseerd die hoger zijn dan op bijlage 3 en 4 van de planregels staat aangegeven, hier wordt aan voldaan. Tevens zijn binnen het plangebied geen bestemmingen aanwezig die een vogelaantrekkende werking hebben. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het luchthavenindielingsbesluit.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Structuurvisie Noord Holland 2040

De provincie heeft op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Op 28 september 2015 is deze gewijzigd. 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 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.

Ruimtelijke kwaliteit; Behoud en ontwikkeling van Cultuurlandschappen

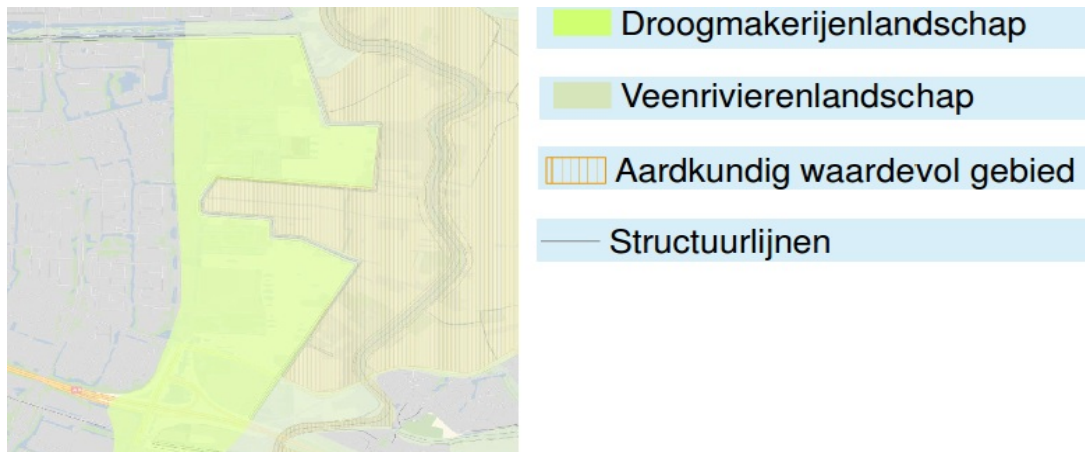
Ten aanzien van het plangebied heeft de structuurvisie als grootste belang het behouden en ontwikkelen van de diversiteit van het cultuurlandschap. Het plangebied karakteriseert zich als droogmakerijlandschap in het westen en veenrivierenlandschap in het oosten. Gezorgd moeten worden dat ontwikkelingen in dergelijke landschappen plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen (Landschaps-DNA). De ruimtelijke kwaliteit wordt omschreven aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen hebben hun sporen nagelaten. De voornaamste kernkwaliteiten zijn te herkennen in de archeologie en tijdsdiepte (ondergrond), aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (Landschaps-DNA) en dorps-DNA.

Ten aanzien van de archeologie heeft het veenrivierlandschap een grotere tijdsdiepte dan droogmakerijen. Gebieden die niet uit water zijn gewonnen bestaan uit meer lagen, structuren en objecten over elkaar heen waardoor de verschillende perioden uit de geschiedenis zijn te herkennen. De verwachting op vondsten is hier groter.

Daarnaast beschermt de Provincie ook de ondergrond van de bijzondere landschappen. Zolang de aardkundige verschijningsvormen onaangetast zijn, vertellen ze veel over de ontstaansgeschiedenis en de krachten die daarbij een rol speelden: wind, water, ijs en getijden. Het oostelijk veenrivierenlandschap is een aardkundig waardevol gebied.

De landschapstypen hebben elk hun eigen Landschap-DNA dat bepalend is voor de openheid. De mate van openheid wordt bepaald door de mate waarin elementen zoals beplanting, bebouwing en grondlichamen afwezig zijn. Ook duisternis en stilte zijn

belangrijke kernwaarden van de beleving van het landschap. De kernkwaliteiten moeten worden meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

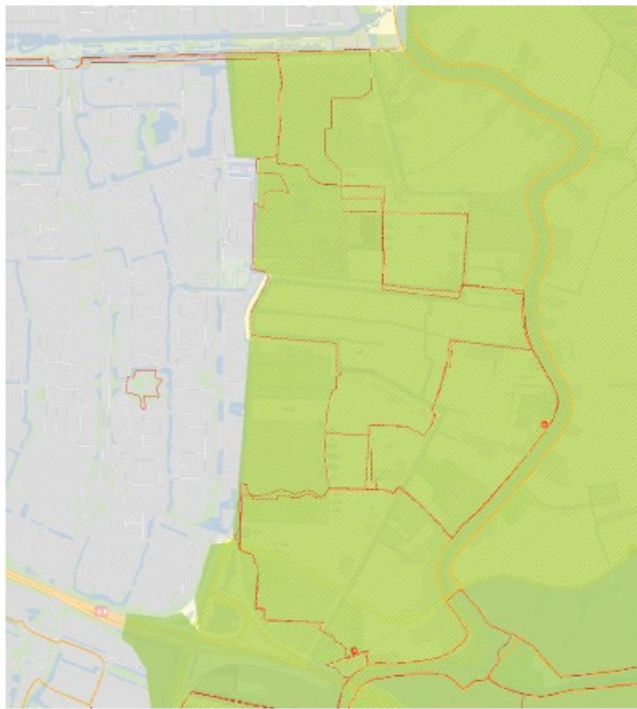


Afb: Themakaart Behoud en ontwikkeling Cultuurlandschappen

Behoud en ontwikkeling van Groen om de stad

Volgens de totaalkaart van de Structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als "Metropolitane Landschappen" (Groene Hart). Vooral in het zuidelijk deel van de provincie, binnen het werkingsgebied van de Metropoolregio Amsterdam, kan het landelijk gebied gezien worden als recreatiegebied voor de stedeling. In de metropoolregio heeft de Provincie Noord-Holland een extra ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden en is het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur van wezenlijk belang voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische metropoolregio. Het gebied moet zich verder ontwikkelen tot het recreatieve uitloopgebied van het stedelijk gebied. De identiteiten van diverse landschappen zijn ook bij de ontwikkeling van de metropolitane landschappen het uitgangspunt. Landbouw is een belangrijke 'drager' van het landschap. Hiervoor moet een goed toekomstperspectief worden geboden, gericht op gecombineerde landbouw, aansluitend op de uiteenlopende behoefte van de stedeling zoals kleinschalige productie, streekproducten, educatie, 'zorglandbouw' en natuur en landschapsbeheer. Binnen deze metropolitane landschappen vallen de bufferzones en de bestaande recreatiegebieden.

Het plangebied Wester Amstel behoort toe aan de bufferzone 'Amstelland-Vechtstreek'. Specifiek voor bufferzones is het doel dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder ontwikkelen tot een relatief grootschalige groene gebieden. De Provincie Noord-Holland behoudt de landelijke kwaliteit en identiteit van deze bufferzones en vergroot de mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie in deze gebieden. Hiervoor worden integrale ontwikkelingstrategieën opgesteld waaronder het ontwikkelen van een samenhangend regionaal netwerk voor recreatieve verbindingen en het ruimte bieden binnen de kaders voor de groei van toeristische en recreatieve ondernemers.



-  Bufferzone
-  Wandelnetwerk
-  Fietsnetwerk
-  Recreatieknooppunt
-  Groene hart

Afb: Themakaart Behoud en ontwikkeling van groen om de stad

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met de beleidsuitgangpunten van de Structuurvisie Noord-Holland 2040'.

6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 20 maart 2018 heeft Gedeputeerde Staten de meeste recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 23 april 2018 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2, artikelen 5a t/m 8a) en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang mee gemoeid is (Hoofdstuk 3, artikelen 13a t/m 18). Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte (Hoofdstuk 4), de Blauwe Ruimte (Hoofdstuk 5) en Energie (Hoofdstuk 6).

Regels voor het gehele grondgebied

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i. Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Daarnaast stelt de PRV regels voor detailhandel (art. 5b), voor kleinschalige ontwikkeling (art. 5c), voor transformatie glastuinbouw (art. 5d) en voor woningen binnen de 20 Ke-zone (art. 5e). Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 nadere regels vastgesteld om deze regionale afspraken te concretiseren. Het bestemmingsplan voorziet niet dergelijke ontwikkelingen.

Binnen het plangebied liggen aardkundig waardevolle gebieden. Artikel 8 van de PRV stelt dat in de toelichting van een bestemmingsplan dient te worden aangegeven in hoeverre rekening gehouden wordt met deze bijzondere waarden zoals deze zijn beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma

Bodembeschermingsgebieden. Paragraaf 5.1.3 van deze toelichting geeft inzicht in de waarden. Paragraaf 7.1 beschrijft in hoeverre hier rekening mee wordt gehouden. Het plan is dan ook niet in strijd het artikel 8.

Bestaand stedelijk gebied/Landelijk gebied

De PRV maakt onderscheid tussen bestaand stedelijk gebied (BSG) en Landelijk gebied. Tot BSG wordt gerekend het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het BBG/BSG wordt ook niet langer aangeduid op een illustratieve kaart bij de PRV.

In beginsel worden er binnen BSG geen regels gesteld met betrekking tot verstedelijking. Enkel als het gaat om het vestigen van detailhandel op bedrijven- of kantoorlocaties (art. 5b). In ieder geval is er altijd een regionale afstemming nodig bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is anders voor het Landelijk gebied waar verschillende vormen verstedelijking in principe wordt tegengegaan.

Regels voor het landelijke gebied

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen of een nieuw landgoed binnen landelijk gebied (buiten bestaande stedelijk gebied) dient voldaan te worden aan een ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15). Deze ruimtelijke kwaliteit is beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie 6.3.3) zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010. Dergelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de uitgangspunten ten aanzien van:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen de stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend ten opzichte van de voorgaande planologische regelingen. Er worden geen extra bouwmogelijkheden (verstedelijking) toegestaan in strijd met de regels voor Landelijk gebied die al niet eerder zijn toegestaan op basis van genomen afwijkingsbesluiten. De toelichting van dit bestemmingsplan gaat wel in op de ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristiek en bestaande kwaliteiten van het gebied (zie paragraaf 5.1).

Regels met betrekking tot De Groene Ruimte

De verzameling aan gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland, natuurverbindingen, UNESCO-erfgoederen, bufferzones, weidevogelleefgebieden en agrarische gebieden vallen onder de groene ruimte van de Provincie Noord-Holland. UNESCO-erfgoederen kent Wester-Amstel niet.

Op basis van de PRV en het Natuurbeheerplan 2018 (zie 6.3.7) kent het plangebied een aaneengesloten gebied dat behorend bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN, artikel 19) die hoofdzakelijk van noord naar zuid loopt in de Middelpolder. De gebieden hebben reeds een natuurfunctie of deze natuurlijke waarden dient in de toekomst te worden versterkt. Het beheer vindt plaats door Groengebied Amstelland. Het bestemmingsplan zal een natuurbestemming moeten hebben ofwel via een wijzigingsbevoegdheid moeten kunnen krijgen. In ieder geval dienen de aanwezige natuurwaarden behouden te blijven. Versterken van deze waarden dient in ieder geval niet onmogelijk gemaakt te worden. De toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te geven van de kenmerken en waarden van het NNN, de wijze waarop deze kenmerken en waarden beschermd worden en hoe negatieve effecten kunnen worden voorkomen.

Provincie Noord-Holland heeft op 29 mei 2018 een ontwerbesluit tot wijziging van de PRV ter inzage gelegd die onder andere betrekking heeft op het NNN. Kern van deze wijzigingen is dat de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden in bestemmingsplannen gewaardborgd moet worden. Hoe dit gebeurt is aan de gemeenten. De wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden staan hier meer centraal en vinden haar grondslag in de gebiedsbeschrijvingen van het Natuurbeheerplan.

Het gehele plangebied valt binnen de Bufferzone Amstelland-Vechtstreek (artikel 24). Binnen dergelijke gebieden is verdere stedelijking in de vorm van nieuwe bebouwing voor wonen, detailhandel, bedrijven, dienstverlening en kantoren, complexen van recreatiewoningen, grootschalige hotels en bezoekersintensieve dagrecreatie in beginsel niet toegestaan. De PRV stelt eisen aan de bestemmingsplantoelichting voor wat betreft het geven van inzicht in de wijze waarop de open en groene ruimte en de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd en de dagrecreatieve functie wordt versterkt. Net als binnen andere specifieke gebieden of onderwerp bestaat de mogelijkheid om van het verbod op verstedelijking af te wijken onder zeer stringente voorwaarden. Een daarvan is dat voor het initiatief de karakteristieken en ontwerpprincipes gelden zoals vastgelegd in het rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (zie [6.3.4](#)). Het bufferzoneregime is veruit het strengste regime dat de PRV kent.

Weidevogelleefgebied

Een van de provinciale kerntaken is de bescherming en ontwikkeling van de Noord-Hollandse natuur en het landschap. Naast weidevogels gaat het onder andere ook om insecten zoals vlinders. Noord-Holland is één van de provincies met de hoogste weidevogeldichtheid in Europa en dat geeft een grote verantwoordelijkheid voor deze soorten. Deze zorg is vastgelegd in nationale wet- en regelgeving die voortkomt uit internationale verdragen en uit de Europese vogelrichtlijn. De provincie heeft regels vastgelegd in de PRV waarin tevens de begrenzingen van weidevogelleefgebieden zijn opgenomen. Zij wil hiermee aantasting van de weidevogelleefgebieden voorkomen.

Een optimale leefomgeving voor weidevogels is open, uitgestrekt (ongeveer 250 hectare) en er is veel kruidenrijk gras, voorzien van voedsel. Weidevogels zijn schuwe beesten en hebben snel last van verstoringen. Bij voorkeur blijven ze dan ook ver uit de buurt van bosjes, bomenrijen en bebouwing als woningen, wegen, fiets- en wandelpaden. Ze verschuilen zich in hoog gras zodat ze van veraf kraaien en andere roofvogels en vossen kunnen spotten. In grote groepen zijn ze in staat om met kracht van de massa vijanden weg te jagen. Belangrijk is dat het grondwater in het leefgebied van weidevogels hoog is. Vooral voor kuikens is het vanwege hun korte snavels noodzakelijk dat voedsel als insecten en spinnen zich in het grasland, in de toplaag van de bodem bevindt. De volwassenen hebben de wormen en larven nodig.

In het Natuurbeheerplan 2016 is de kerngebiedenbenadering vastgelegd. Met behulp van onderzoek zijn de beste leefgebieden voor weidevogels vastgesteld. Dit gebeurt aan de hand van criteria als: omvang, openheid, waterhuishouding, verstoring, graslandgebruik, soorten, aantallen en dichtheden van de vogels. De Middelpolder het bovenland langs de Amstel en de weiden aan de overzijde van de Amstel vormen een robuust geheel van ruim 400 hectare leefgebied 'open grasland'. Kenmerkend zijn de open landschappen met overwegend grasland, waarvan een substantieel deel vochtig en kruidenrijk is. Het leefgebied wordt doorsneden door fijnmazige watergangen. Het is een geschikt leefgebied voor weidevogels.

Zoedoende zijn delen van de Middelpolder en het Bovenland in het oosten van het plangebied aangewezen als weidevogelleefgebied (artikel 25). Binnen deze gebieden dient terughouden te worden omgegaan met nieuwe bebouwing buiten bestaande bouwblokken, nieuwe wegen, bossen of boomgaarden en andere versturende activiteiten, buiten het bestaande agrarisch gebruik. Ook als op een specifieke locatie geen weidevogels aanwezig zijn gelden deze beperkingen. Het gaat immers niet om één plek

maar om een totaal gebied van minimaal 250 hectare dat weidevogels nodig hebben om bij gevaar en onvoldoende voedsel uit te kunnen wijken naar andere delen. Indien gebouwd wordt aan de randen van beschermde gebieden (dus buiten de weidevogelleefgebieden) dan geeft dat verstoring maar zullen de vogels wellicht nog een andere plek vinden. Wordt er binnen de randen gebouwd (dus binnen de weidevogelleefgebieden) dan kunnen de uitwijkmogelijkheden zo beperkt worden dat ze het niet overleven. Uitgezonderd worden ingrepen van een groot openbaar belang. Dit betreft een maatschappelijk belang dat in de belangenafweging een zwaarder gewicht moet krijgen dan de handhaving van het natuurbelang. Het gaat dus nooit om een puur particulier belang.



Afb: Ecologische Hoofdstructuur



Afb: Weidevogelleefgebied

Het bestemmingsplan voorziet bijvoorbeeld in een aanlegvergunningenstelsel voor hoog opgaande beplanting. Het bestemmingsplan houdt rekening met de uitgangpunten tot het handhaven en realiseren van een aaneengesloten natuurnetwerk en beschermen van het leefgebied voor de weidevogels.

Grootschalige- of specifieke vormen van landbouw is geen speerpunt binnen het plangebied. Het gebied heeft de aanduiding voor gecombineerde landbouw (artikel 26). Echter, de agrarische bebouwing dient geconcentreerd te worden binnen de daarvoor aangewezen bouwpercelen. Een agrarisch bouwperceel mag niet groter zijn dan 1,5 hectare om de druk op het onbebouwde agrarische landschap binnen perken te houden. Naast een beperkt aantal kleine agrarische bouwpercelen biedt het bestemmingsplan weinig ruimte voor nieuw vestigingen.

Regels met betrekking tot De Blauwe Ruimte

Artikel 30 geeft regels voor de aanwezige regionale waterkeringen. De waterkerende functie hiervan dient beschermt te worden en een vrijwaringszone dient opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De Amsteldijk-Noord en de Ringdijk (Kalfjeslaan, Kostverlorenweg, Machineweg, Bankrasweg) worden gerekend tot regionale waterkering. Het bestemmingsplan regelt de bescherming door middel van een dubbelbestemming.

Conclusie

De bestemmingsplanregels en de plantoelichting voldoen aan het vereisten zoals gesteld in de PVR. Hoofdstuk 5 voorziet in de beschrijvingen van de verschillende kenmerken en waarden ten aanzien van onder ander ecologie en aardkundig waardevolle gebieden. Hoofdstuk 2 en 3 schenkt aandacht aan de wijze waarop verschillende kenmerken, waarden beschermd worden en/of beleidsdoelstellingen behaald worden.

6.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Noord-Holland heeft een grote variëteit aan landschappen en een rijke cultuurhistorie. De lange ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie is goed terug te zien in de verschillende landschappen met hun kenmerkende elementen, patronen en structuren. De historische objecten en structuren zijn uniek en geven identiteit aan het gebied: molens, stolpen, droogmakerijen, de Westfriese Omringdijk en de Stelling van Amsterdam, maar ook vele honderden archeologische vindplaatsen uit allerhande perioden.

Het Noord-Hollandse landschap leeft en blijft zich voortdurend ontwikkelen. De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' heeft een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Nieuwe functies en eisen brengen met zich mee dat de inrichting en het gebruik van het stedelijke en landelijke gebied voortdurend moet worden aangepast. Nieuwe elementen en structuren worden aan het landschap toegevoegd terwijl oude verdwijnen. Soms gaan deze ontwikkelingen ten koste van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, het 'gebiedseigene'.

De Provincie Noord-Holland wil verantwoord met het verleden omgaan en tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is deze beleidsnota, waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd.

Aansluitend op de uitgangspunten van de Provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, bestaat ook in Amstelveen de wens de kenmerkende kwaliteiten, de diversiteit en identiteit van de gemeente te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader van de gemeente Amstelveen biedt hier een goed startpunt toe. De meest karakteristieke objecten, die ons doen herinneren aan vroeger tijden, zijn aangewezen als monument of beschermd gezicht. Voor grotere landschappelijke structuren die karakteristiek zijn voor de gemeente kunnen ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

Conclusie

Als uitwerking van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie hebben de Provincie en betrokken gemeenten waaronder Amstelveen het 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg' opgesteld. Voor de bebouwing langs de Amsteldijk heeft de gemeenteraad van Amstelveen in lijn met de Leidraad het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk vastgesteld. Beide documenten vormen de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Wester-Amstel en zijn kaderstellend geweest voor de ontwikkelingen gedurende de afgelopen planperiode die nu planologisch verankerd worden. Ook voor toekomstige ontwikkelingen waar het bestemmingsplan in voorziet zijn deze kaderstellend.

6.3.4 Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg

De Amstelscheg is een groene lob die het Groene Hart verbindt met het centrum van Amsterdam. Het gebied is globaal gelegen tussen het stedelijk gebied van Amstelveen en de A2. De Amstel is de ruggegraat van dit gebied. Er spelen grotere of kleinere ontwikkelingen en transformaties die het ruimtelijke beeld en gebruik van de

Amstelscheg veranderen. Het Gebiedsperspectief Amstelscheg, vastgesteld door provincie, waterschap en betrokken gemeenten/ stadsdelen, geeft richting aan deze ontwikkelingen, zodat de samenhang van de Amstelscheg als geheel bewaard blijft en de ruimtelijke kwaliteit waar mogelijk wordt versterkt. Hiermee kunnen betrokken overheden gezamenlijk beoordelen of bepaalde ontwikkelingen gewenst zijn.

Gebiedsperspectief

In het Gebiedsperspectief wordt aan de hand van vier ruimtelijke hoofdoopgaven een stip aan de horizon geschetst: de positie van de Amstelscheg ten opzichte van de stad en de landschappelijke karakteristieken zullen worden versterkt, de toegankelijkheid voor recreanten wordt vergroot en het voorzieningenprogramma zal zich verder ontwikkelen.

De vier ruimtelijke hoofdoopgaven monden uit in een visiekaart waarin richting wordt gegeven aan een samenhangend gebiedsperspectief voor de ontwikkeling van de Amstelscheg. De samenhang wordt in het gebied Wester Amstel zichtbaar door:

- een groene stadsrand met ruimte en zicht tussen de stad en het landschap;
- de Amstel, het hoogstgelegen punt, de natuurlijke ruimtelijke en recreatieve drager;
- de concentratie van bebouwing aan de dijken van de veenrivieren (Amstel);
- de open veenweidegebieden en bovenlanden die aan de veenrivieren zijn ontstaan;
- de lager liggende droogmakerijen aan de randen (Middelpolder) met recreatieve en stadsrandfuncties;
- de ringdijken als open en heldere begrenzing van veenrivierenlandschap en de droogmakerijen;
- passende programmering en ruimtelijke inpassing van ontwikkelingen;
- de structuur en opbouw van waterlopen behouden en versterken voor een robuust watersysteem van recreatieve functies.



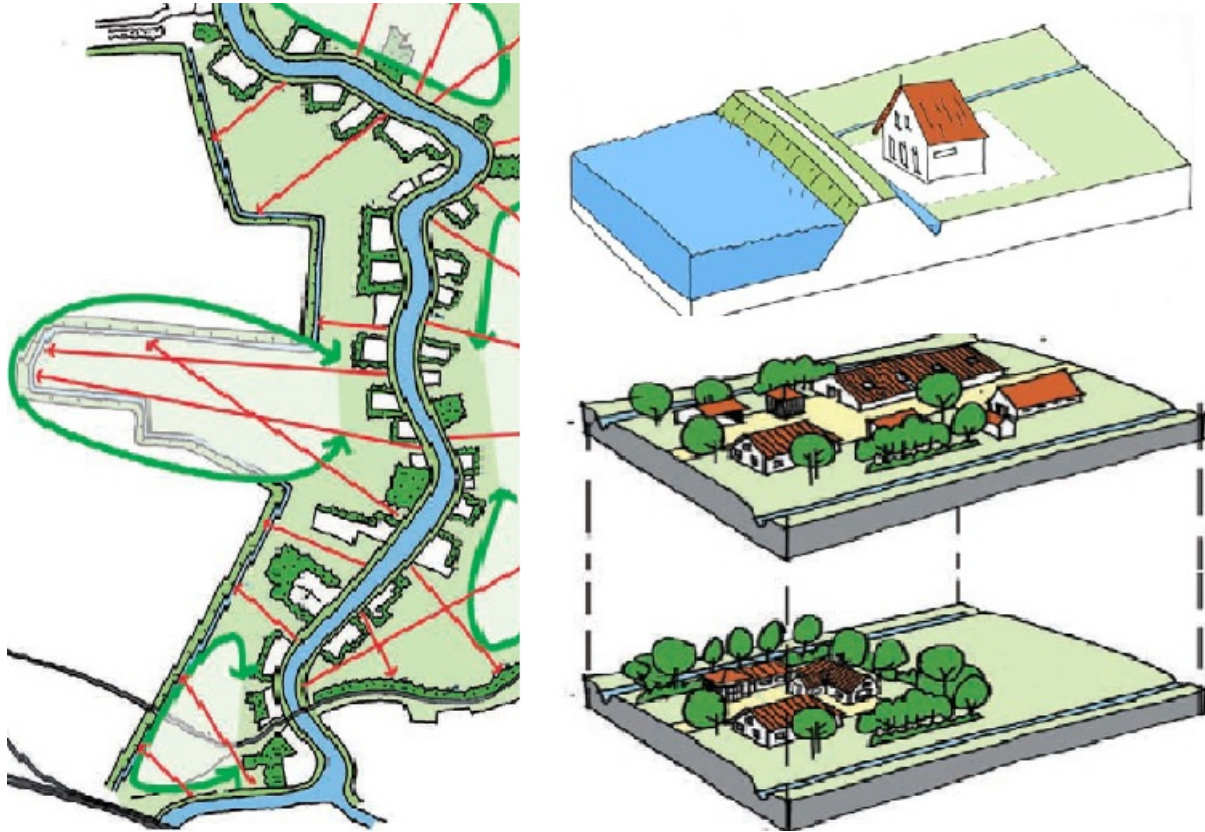
Afb: Visiekaart gebiedsperspectief Amstelscheg (uitsnede)

Deze vier ruimtelijke hoofdoopgaven zijn per gebied uitgewerkt. Voor Wester Amstel zijn twee deelgebieden relevant: Amstel en Bovenlanden en de Middelpolder. Het gebiedsperspectief geeft per deelgebied een beschrijving van de ruimtelijke en programmatische opgaven. Daarbij wordt een opsomming gegeven van mogelijke functies (onder andere kleinschalige agrarische verbreding met recreatie, natuurontwikkeling, recreatieroutes, hoogwaardige horeca en exclusief wonen) en

onwenselijke functies (onder andere grote stallen, grootschalige recreatie, sluisverkeer, opgaand moerasbos, geclusterde woonbebouwing die de maat van het erf overstijgt). Per deelgebied verschillen de ontwikkelingsrichtingen omdat de landschappelijke waarden een ander karakter hebben.

Beeldkwaliteitsplan

In Beeldkwaliteitplannen worden de projecten en ontwikkelingen per deelgebied nader benoemd en doorvertaald naar ontwerpprincipes. Zo worden aanknopingspunten gegeven hoe om te gaan met de openheid van de polders, het herstellen van de sloten/kavelpatronen, het instandhouden van de herkenbaarheid van de historische stucturen (Ringdijk, Amsteldijk) en de transformatie van agrarische bouwpercelen.



Afb: ontwerpprincipes openheid/doorzichten, ontwikkeling onder aan de dijk, transformatie boerenerf.

In het bestuursakkoord Amstelscheg (21 dec. 2011) is het voornemen vastgelegd om de inspirerende nieuwe spelregels een plek te geven in de lokale ruimtelijke ordening (bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, welstandsbeleid). Voor de historische bebouwingsstructuur langs de Amstel is hiertoe het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk (zie paragraaf [6.4.2](#)) vastgesteld.

Conclusie

Het 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg' is het uitgangspunt voor het bestemmingsplan Wester-Amstel en is kaderstellend geweest voor de ontwikkelingen gedurende de afgelopen planperiode die nu planologisch verankerd worden. Ook voor toekomstige ontwikkelingen waar het bestemmingsplan in voorziet is dit kaderstellend.

6.3.5 Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015

Een ruimte voor ruimte regeling in de zin van deze uitvoeringsregel is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied zowel op de te saneren locatie (via sloop en herinrichting) als op de compensatielocatie door sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies en een bestemmingswijziging van de hierbij betrokken gronden. Ruimte voor ruimte levert dus per saldo een ruimtelijke winst op via:

- a. Een landschappelijke winst op de oude locatie door de sloop en eventuele herinrichting;
- b. een versterking van de beeldkwaliteit op de nieuwe locatie door een goede keuze van de aard en de omvang van de bebouwing.

Als tegenprestatie krijgt de initiatiefnemer respectievelijk de gemeente planologische medewerking voor nieuwbouw van woningen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied of - indien blijkt dat dit niet mogelijk of wenselijk is - ter plaatse van de saneringslocatie.

De uitvoeringsregeling is vastgesteld als kader voor het afwijken van de PRV (artikel 16) voor nieuwe woningbouw in het landelijk gebied als compensatie voor sloop van storende bebouwing of functies. De hoeveelheid compensatiewoningen is niet tevoren vastgelegd maar wordt bepaald aan de hand van een transparante exploitatieopzet.

Conclusie

Vóór de laatste herziening van de PRV van 28 september 2015 waren gemeenten verplicht bestemmingsplannen voor zover deze toezien op o.a. de EHS, bufferzones of weidevogelleefgebieden een dergelijke regeling op te nemen. Dit omdat concrete ruimte voor ruimte projecten in de praktijk meer voorkomen dan algemene regelingen in een bestemmingsplan. Vooralsnog spelen er geen concrete initiatieven binnen het plangebied waarop de uitvoeringsregeling van toepassing is.

6.3.6 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

Het doel van het provinciale milieubeleid is dat al haar activiteiten in planperiode er toe moeten leiden dat overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Daarnaast wordt ingezet op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen.

In de Visie agendaert vier intergrale opgaven die mogelijk een plek krijgen in een Omgevingsvisie (Omgevingswet): Gezonde stad en mobiliteit, Visie op de ondergrond, Circulaire economie en Transitie duurzame energie. Daarnaast beschrijft het programma een aantal sectorale thema's: luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, externe veiligheid, afval, licht en donkerte en duurzame energie.

Conclusie

Hoofdstuk 7 van de plandoelstelling gaat in op de sectorale milieuthema's voor zover deze relevant zijn voor het bestemmingsplan. Het plan is in lijn met het milieubeleidsplan.

6.3.7 Natuurbeheerplan 2018

Op 13 november 2017 heeft de provincie het Natuurbeheerplan 2018 vastgesteld. Het Natuurbeheerplan beschrijft waar in Noord-Holland natuur is en kan komen, welk soort natuur en beheer daar gewenst is en voor welke locaties, agrarische collectieven, grondeigenaren en natuurbeherende organisaties subsidie voor natuurbeheer kunnen aanvragen. Het Natuurbeheerplan bevat de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Natuurverbindingen. De natuurdoelen strekken verder verder dan de enkel de gronden die zijn aangewezen als NNN. Het is dus niet zo dat een Natuurbeheerplan de

daadwerkelijke natuurwaarden vastlegt. Een Natuurbeheerplan heeft geen planologische werking zoals de PRV.

De natuur- en beheerdoelen buiten het NNN worden behaald door middel van bijvoorbeeld agrarisch natuurbeheer. Dit is gericht op de verbetering van leefgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in vijf typen leefgebieden. De Middelpolder behoort toe aan het leefgebied 'open grasland'. Kenmerkend zijn de open landschappen met overwegend grasland, waarvan een substantieel deel vochtig en kruidenrijk is. Het leefgebied wordt doorsneden door fijnmazige watergangen. Het is een geschikt leefgebied voor weidevogels.

In een Natuurbeheerplan is de kerngebiedenbenadering vastgelegd. Met behulp van onderzoek zijn de beste leefgebieden voor weidevogels geselecteerd. Dit gebeurt aan de hand van criteria als: omvang, openheid, waterhuishouding, verstoring, graslandgebruik, soorten, aantallen en dichtheden van de vogels. De Middelpolder, het bovenland langs de Amstel en de weiden aan de overzijde van de Amstel vormen een robuust geheel van ruim 400 hectare leefgebied. Open grasland bestaat idealiter zowel uit natuur als agrarische gronden, waarvan de inrichting en beheer op elkaar zijn afgestemd.

De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN in de Middelpolder worden beschreven als: 'Polder met vochtige en kruidenrijke weidevogelgraslanden. Delen van dit gebied zijn aan- gelegd als recreatiegebied waar natuur en recreatie naast elkaar bestaan. Bij gebruik van dit gebied wordt een goede combinatie van recreatie en natuur nagestreefd.'

6.3.8 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan, 2007

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan maakt de keuzes van de provincie duidelijk op het gebied van verkeer en vervoer. Het beleid gaat uit van een combinatie van benutten, prijszetting en bouwen. Er staat in welke maatregelen zij in de periode 2007-2013 wil uitvoeren en wat zij van andere partijen verwacht.

Daarnaast geeft het stuk aan hoe de provincie wil omgaan met de effecten van verkeer en vervoer op veiligheid, milieu, economie, ruimtelijke kwaliteit, natuur en landschap en water.

De provincie is volgens de Planwet verkeer en vervoer verplicht een verkeers- en vervoersplan te maken. De essentiële onderdelen uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan, de Nota Mobiliteit uit 2006, moeten daarin zijn verwerkt. Bovendien vereist de Planwet dat gemeenten de essentiële onderdelen die de provincie in haar Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan formuleert, in hun beleid en maatregelen overnemen. De provincie kán, indien zij dat wenst, uitvoering van de essentiële onderdelen van gemeenten afdwingen.

De provincie streeft bij de ontwikkeling van haar infrastructuurbeleid een zorgvuldige inpassing na en investeert in milieu, ecologie en ruimtelijke kwaliteit bij aanleg van infrastructuur. Naast de wettelijke verplichte instrumenten zoals MER, worden zogenaamde beeldkwaliteitsplannen opgesteld ter behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in een dynamische omgeving.

Conclusie

Een goede bereikbaarheid is cruciaal voor de provincie, zowel voor de economie, als voor de leefkwaliteit van haar inwoners. De provincie zet zich in om die bereikbaarheid te kunnen waarborgen. Het vervangen/opwaarderen van de brug Ouderkerk is opgenomen in het Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur (PMI). De huidige brug over de Amstel is versleten en moet worden vernieuwd. Het ontwerp van de nieuwe brug voorziet in een betere doorstroming en inpassing in het plan. Het is hierdoor noodzakelijk nieuwe toegangswegen aan te leggen om de bereikbaarheid van de Amstelzijde en

Amsteldijk-Noord te waarborgen. Voor wegtracé Oranjebaand en de nieuwe brug zal voorafgaand door de Provincie Noord-Holland een inpassingsplan worden vastgesteld. Vooralsnog voorziet dit bestemmingsplan niet in deze ingreep.

6.3.9 Strategische visie Recreatiegebieden (Recreatie Noord-Holland NV, 2006)

De "strategische visie Recreatiegebieden" biedt een denkraam aan de hand waarvan besturen van recreatieschappen, samen met recreanten en ondernemers, lijnen kunnen uitzetten voor de toekomst van recreatiegebieden. Er is sprake van een veranderende positionering van recreatiegebieden, waarbij een grotere gerichtheid op de omgeving (stad en landelijk gebied), ontwikkeling naast beheer en een grotere klantgerichtheid voorop staat. Dit betekent ook een nieuwe balans tussen het openbare, laagdrempelige karakter van recreatiegebieden en ruimte voor commerciële activiteiten. Binnen het plangebied Wester Amstel is recreatieschap Groengebied Amstelland actief.

Visie Groengebied Amstelland (2009)

Het samenwerkingsverband Groengebied Amstelland heeft de Visie Groengebied Amstelland opgesteld om de recreatiegebieden verder te kunnen versterken en ontwikkelen en om als gemeenschappelijke regeling meer slagkracht te krijgen. Voor de Amstelscheg als waardevol cultuurhistorisch landschap gelden de veehouderij en de Amstel als "dragere" van het landschap. Om de rust en ruimte in de Amstelscheg verder te ontwikkelen wil het Groengebied de verkeersdrukk in het gebied verlagen. Mede door de naam Amstelscheg te verbinden aan producten uit de streek dient de naamsbekendheid van het gebied vergroot te worden. Door gebruik te maken van de ruimtelijke ontwikkelingen rondom A2 en spoorlijn A'dam - Utrecht kunnen recreatieve routes ter versterking worden toegevoegd.

Komende jaren wordt ingezet op drie speerpunten:

1. Behoud van het landschap door ontwikkeling staat centraal.
Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, wanneer ze bijdragen aan het versterken van het karakter van elk deelgebied om de kwaliteit van het gebied in zijn geheel te vergroten. De beleving van cultuurhistorische waarden, natuur en water staat voorop. Hiervoor is duurzaam beheer van het gebied met aandacht voor het behoud van biodiversiteit noodzakelijk.
2. Beter benutten en stimuleren van de productie van diensten vanuit het gebied voor de regio.
Het gaat hierbij om het bevorderen van recreatiemogelijkheden, voedselvoorziening (streekproducten), waterbeheer, groene energie en landschapsbeheer. Zo wordt tegemoet gekomen aan de trends en wensen van bezoekers en bewoners. Het recreatieschap streeft ernaar een grondbank op te zetten voor het beheer van agrarische gronden.
3. Versterken van de relatie tussen stad en land.
De relatie tussen stad en land wordt verbeterd in communicatief, fysiek en functioneel opzicht. Groengebied Amstelland zet zich in om meer bekendheid onder bewoners te verwerven door beter in beeld te brengen welke mogelijkheden er zijn voor vrijetijdsbesteding. Gekeken wordt hoe de toegankelijkheid van het gebied verbeterd kan worden en hoe het programma beter kan aansluiten bij het karakter van de deelgebieden.

Op basis van wensen, ambities en de rol die Groengebied Amstelland voor zichzelf definieert is een meerjaren uitvoeringsprogramma opgesteld. Het meerjaren uitvoeringsprogramma wordt regelmatig geactualiseerd om in te kunnen spelen op veranderende inzichten, prioriteiten en realisatie- en financieringskansen.

Conclusie

Het bestemmingsplan frustreert de doelstellingen van de Visie van Groengebied Amstelland niet en biedt de mogelijkheden voor de projecten uit het uitvoeringsprogramma.

6.3.10 Watervisie 2021

De Watervisie 2016-2021 is op 16 november 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. De nieuwe Watervisie 2016-2021 is de opvolger van het Waterplan 2010-2015.

Met de Watervisie 2021 sluit de provincie Noord-Holland aan op het Bestuursakkoord Water en anticipeert op de Omgevingswet. De Omgevingswet beoogt minder planvorming en besluiten, een meer integrale afweging op gebiedsniveau en meer doelmatige procedures. De Watervisie 2021 vormt derhalve meer dan voorheen een integraal onderdeel van het strategische omgevingsbeleid. Dit vraagt om een doelgericht instrumenteel samenspel tussen de Watervisie 2021, de provinciale structuurvisie en overige beleidsvisies. De Watervisie 2021 is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument en geeft kaders voor de waterschappen. De provincie beschrijft in de Watervisie 2021 de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorkijk naar 2040. De Watervisie 2021 dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water)partners, zijnde de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante partijen. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu.

Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt "meerlaagsveiligheid" genoemd.

Conclusie

Binnen het plangebied bestaat een overstromingsrisico gezien de lage ligging ten opzichte van NAP. Het bestemmingsplan voorziet in een dubbelbestemming ter bescherming van de aanwezige waterkeringen (laag 1). Binnen de agrarische bestemming is een aanlegvergunningenstelsel ingericht ter voorkoming van bodemdaling van de veengronden (bovenland) met negatieve effecten zoals slechte waterkwaliteit, ingewikkeld en duur peilbeheer, funceringsproblemen, verzakkingen en uitstoot van broeikasgassen (laag 2). Het bestemmingsplan is in lijn met de Watervisie 2021. In paragraaf 7.2 wordt verder ingegaan op de wateraspecten van het bestemmingsplan.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 21 september 2011 de Structuurvisie Amstelveen 2025+ vastgesteld. Het is op de eerste plaats een ruimtelijke visie, maar ondersteunt ook maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt daarmee helderheid aan inwoners, ondernemers, instellingen en andere overheden over de gewenste ontwikkeling van Amstelveen en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De wettelijk verplichte structuurvisie vormt de grondslag voor bindende bestemmingsplannen en exploitatieplannen. De structuurvisie is in lijn met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en is waar nodig een verder uitwerking van de lokale beleidsdoelen.

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. Een aantal thematische uitgangspunten zijn relevant voor het plangebied Wester Amstel.

Landschap

Door een toenemende vraag van stedelijke functies en recreatief gebruik in het landelijke gebied komen de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap onder druk te staan. Tegelijkertijd zijn de belemmeringen met betrekking tot agrarische functies steeds minder aanwezig. Intensivering en schaalvergroting in Wester Amstel is niet meer aan de orde. In samenwerking met de Provincie en de regio is een ontwikkelingsstrategie opgesteld voor de Amstelscheg (Gebiedsperspectief) en is een bestuursakkoord gesloten om toekomstige ontwikkelingen in goede banen te leiden. Uitgangspunten hierbij is het aantrekkelijke landschap te behouden door ontwikkeling. Stad en land moeten worden verbonden door het bieden van gepaste recreatiemogelijkheden die de economische vitaliteit van het landschap versterken en de basis levert voor verbreding van landbouw en voor kleinschalige horeca. De agrarische verbreding, waaronder agrarisch natuurbeheer, is van belang voor het instandhouden van het cultuurlandschap. Grootschalige woningbouwlocaties zijn niet aan de orde. Hiermee sluit het beleidsvoornemens naadloos aan op de weg die door de Provincie is ingeslagen.

Water

Het streven is de waterkwaliteit in de stad sterk te verbeteren en de watertoevoer vanuit de stad naar het platteland goed op te kunnen vangen. Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast het instand houden van bestaande watergangen een waterbergingsopgave. In de Middelpolder werkt het waterschap aan het plan 'Watertuin', een waterkringloop voor het zuiveren van het effluentwater van de Riolwaterzuiveringsinstallatie door nieuwe waterpartijen in de Middelpolder, waarna dit wordt gebruikt als schoon inlaatwater voor de stad.

Verkeer en Openbaar Vervoer

Het Amstelveense verkeersysteem nadert zijn grenzen terwijl een goede bereikbaarheid essentieel is voor de aantrekkingskracht en leefbaarheid van de gemeente. Daarom zal Amstelveen fors moeten investeren in infrastructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer. Ontwikkelingen hieromtrent die het plangebied raken zijn de verbreding van de A9 (zuidelijke begrenzing) en de reconstructie van het wegvak Oranjebaan/de brug over de Amstel ten behoeve van de doorstroming en optimalisatie van de HOV-verbinding naar Amsterdam-Bijlmer.

Wonen

Amstelveen wil inzetten op het toevoegen van woningen met veel kwaliteit, in diverse woonmilieus om de doorstroming te bevorderen. Binnen het plangebied is zeker geen ruimte voor grootschalige (centrumstedelijke en suburbane) woningbouw. Het toevoegen van een landelijk woonmilieu door middel van zorgvuldig ingepaste, kleinschalige ontwikkelingen op perceelsniveau is hier meer aan de orde. Landelijke woonmilieus zijn van belang voor het versterken van de concurrentiepositie van de metropoolregio Amsterdam. Amstelveen kan hierin een goede rol vervullen. Uiteraard binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid. Hierbij wordt zowel gedacht aan de ontwikkeling van buitenplaatsen als aan landschappelijk wonen. De ontwikkeling van buitenplaatsen langs de Amstel (in het 'Bovenland') is een mogelijkheid om zowel de landschappelijke kwaliteit van het gebied te behouden en te versterken als specifieke woonmilieus te ontwikkelen.

Werken

Aantrekkelijke werkmilieus zijn een belangrijk onderdeel van het Amstelveense economisch beleid: om de economische structuur te versterken, om een evenwichtige en duurzame economische groei te bevorderen en om de diversiteit in de Amstelveense

bedrijvigheid of de directe regio te vergroten. Amstelveen kent drie bedrijventerreinen, een aantal kantorenlocaties met een hoge leegstand en herstructureringsvraagstuk in de glastuinbouwsector. Het plangebied Wester Amstel is in die zin geen economische pijler waar de aandacht ligt.

Voorzieningen

Amstelveen streeft naar een optimalisering van het voorzieningenaanbod dat nodig is om het wonen en werken in de gemeente aantrekkelijk te maken. Voorzieningen zijn over het algemeen vooral binnen bebouwd gebied gewenst om het aantal verkeersbewegingen te minimaliseren. Het plangebied heeft weinig commerciële (met uitzondering van een horeca-aanbod aan de Amstelzijde) of maatschappelijke voorzieningen. Publieke voorzieningen in de vorm van sport- en (extensieve) recreatievoorzieningen zijn wel aanwezig.

Duurzame ruimte

Dit thema is tweeledig. Enerzijds gaat het over ruimte scheppen voor duurzame oplossingen boven of onder de grond zoals WKO en windenergie. Anderzijds gaat het om het duurzaam ordenen en gebruiken van de ruimte: de juiste functie op de juiste plek. Voor het gebied Wester Amstel voorziet de gemeente geen grootschalige windenergieopwekking. Voor wat betreft duurzaam ruimtegebruik wordt voor het gebied aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitsplan voor de Amstelscheg.

Uitvoeringsparagraaf

Gelijktijdig met de Structuurvisie heeft de gemeenteraad de uitvoeringsparagraaf vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze verschillende projecten en programma's die voortvloeien uit de structuurvisie in uitvoering worden gebracht. Een aantal ruimtelijke projecten binnen het plangebied zoals de aanleg van een wandelpad langs de Amstel, de golfbaan, en nieuwe buitenplaatsen en versterking van het recreatief aanbod in Buurt over Ouderkerk zijn al in uitvoering genomen. De ruimtelijke besluitvorming, indien aan de orde, heeft plaatsgevonden en wordt conform bestemd. De infrastructurele ingrepen (A9, brug over de Amstel) worden geïnitieerd door de hogere overheid en hebben een separate besluitvormingsprocedure. Het benoemde 'behoud landschappelijke kwaliteit buitengebied' is ook al geborgd door het bestuursakkoord en het Gebiedsperspectief Amstelscheg.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de structuurvisie en biedt waar mogelijk aanknopingspunten voor het verder in uitvoering brengen van de verschillende beleidsdoelstellingen, projecten en programma's.

6.4.2 Beeldkwaliteitplan Amsteldijk

De gemeenteraad heeft op 5 februari 2014 het Beeldkwaliteitplan (BKP) Amsteldijk opgesteld met het doel het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de Amstelscheg en in het bijzonder de Amsteldijk en Bovenland langs de Amstel. Deze ruimtelijke kwaliteit is primair vertaald in het behoud van de landschappelijke en aardkundige kwaliteit: behoud van de openheid, de doorzichten, het slotenpatroon en het dijkprofiel. De bebouwing en doorzichten langs de Amstel zijn afwisselend in uitstraling. Juist deze diversiteit geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis van het occupatiepatroon langs de Amstel en is van grote cultuurhistorische waarde.

Aanleiding van het BKP is dat bij de vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan de bouwmogelijkheden langs de Amsteldijk per woning aanzienlijk zijn verruimd. Hierbij werd een maximum meegegeven en ingezet op goede architectonische inpassing van bouwmassa, binnen dat maximum. Achteraf blijken op veel plekken de mogelijkheden volledig benut te zijn ten behoeve van nieuwbouw. De maximale metrages uit het bestemmingsplan worden leidend en de uiterlijke verschijningsvorm wordt volgend aan

de maximaal toegestane massa. Het bedachte instrumentarium ten behoeve van architectonische inpassing (de Welstandsnota) blijkt niet tot voldoende vormgeving te leiden. Het hiermee ontstane ruimtelijk beeld ter hoogte van nieuwbouw langs de Amstel is onwenselijk omdat het niet aansluit bij de cultuurhistorische waarden en structuur in het gebied. De nieuwbouw dient aan te sluiten qua diversiteit, schaal en uitstraling van de bebouwing langs de Amstel.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft verschillende karakteristieken per deelgebied. In dit plangebied liggen Noord: Kalfjeslaan tot de Oostermeerweg en Ouderkerk: Oostermeerweg tot Langs de Akker. Binnen deze gebieden is, behalve ter hoogte van de Amstelzijde, het dijkprofiel overal herkenbaar. Tussen de weg over de dijk en het bovenland ligt een talud, behalve aan de dijk gebouwde dijkwoningen. Waar dit talud eindigt in een teensloot blijft deze behouden. De dijk heeft het hoogste maaiveldniveau. Het bovenland ligt beduidend lager. Dit verschil is overal zichtbaar. Waar dit niet zo is, wordt het bij ontwikkelingen hersteld. Het maaiveldniveau van het Bovenland wordt bij ontwikkelingen niet opgehoogd. Dit wil zeggen dat het profiel van de hoger liggende dijk met talud naar het lager liggende Bovenland intact gelaten wordt, dan wel hersteld wordt. Het opwerpen van terpen of uitvlakken van het talud moet voorkomen worden. Verkeersaansluitingen liggen loodrecht op de dijk of zijn opgenomen in het dijkta- luid om het doorlopende dijkprofiel herkenbaar te houden.

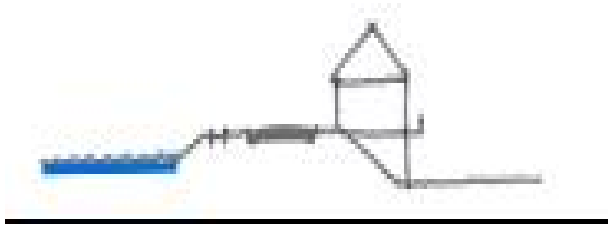
Daar de deelgebieden worden zeven verschillende woningtypologieën onderscheiden en uitgebreid beschreven. Binnen het plangebied komen er zes van deze typologieën voor:

Arbeiderswoning

Arbeiderswoningen komen voor in rijen in het zuidelijk deel van de Amsteldijk-Noord. Deze rijen hebben een collectieve uitstraling en beperkte bouwhoogte, meestal één bouwlaag met een kap. De woningen zijn uitgevoerd in traditionele materialisatie en detaillering: metselwerk, houten kozijnen en pannen daken. Arbeiderswoningen hebben vrijwel altijd een achtertuin, maar niet altijd een voortuin. Aan de voorzijde varieert de inrichting tussen: voorgevel aan de stoep, collectieve voortuin en voortuin per woning. Er zijn zowel rijtjes die langs de Amstel staan, als rijtjes die dwars op de Amstel staan. De dwarsstraatjes op het Bovenland (Oostermeerweg, Bankraspad) worden getypeerd door dit soort woningen. Ten noorden van Ouderkerk staan enkele rijtjes arbeiderswoningen aan een parallelontsluiting langs de Amstel. In bijna alle gevallen staan arbeiderswoningen op maaiveldniveau van het Bovenland, achter de dijk dus. Alleen de rijtjes ter hoogte van de Amstelslag zijn aan de dijk gebouwd als dijkhuizen. Deze arbeiderswoningen vallen dus onder beide typologieën: arbeiderswoning en dijkhuis. Door de variatie in positie van de rijtjes arbeiderswoningen ten opzichte van de Amsteldijk, is er geen typische doorsnede te maken.

Dijkhuis

Een dijkhuis is een huis, vrijstaand of geschakeld, dat op korte afstand en op niveau van de (kruin van de) dijk staat. De verschijningsvorm is bescheiden: meestal één laag met kap. Ook de architectuur van een dijkhuis is bescheiden: dorps, soms historisch door bijvoorbeeld het gebruik van een schijngewel aan de dijkzijde. De materialisatie is traditioneel: metselwerk, eventueel gestuukt, en een pannendak. De richting van de woning is per definitie parallel aan/loodrecht op de dijk langs de Amstel. Aan de voorzijde van de woning is weinig ruimte tot de rijweg. Deze beperkte ruimte is soms openbaar en ingericht als stoep, of het is een voortuintje. In sommige gevallen is het hoogteverschil tussen dijk en Bovenland benut voor een souterrain. De achtergelegen tuinen liggen doorgaans lager dan het huis, op maaiveldniveau van het Bovenland, en worden ontsloten door middel van een omlaag lopend pad langs het huis. Van de oudere dijkhuisjes is er een aantal dat, door ophogingen van de dijk kruin, lager dan de kruin staat.



Doorsnede typologie dijkhuis

Boerderij

De bestaande boerenerven langs de Amsteldijk zijn goed herkenbaar. Binnen het plangebied komen 5 boerenerven voor. Veel van de bestaande boerderijen worden omzoomd door een singelbeplanting. De bebouwing bestaat uit een cluster van diverse agrarische bouwwerken. Alle bebouwing ligt op maaiveld niveau van het Bovenland, meestal in de richting van de verkaveling van het Bovenland. De hoofdwooning of boerderij ligt het dichtst op de dijk en bestaat doorgaans uit één laag met kap. De afstand van de woningen tot de dijk varieert, maar is meestal een behoorlijk aantal meters. De teensloot is meestal nog aanwezig. Rondom het woonhuis is het gebruikelijk een tuin aan te leggen. Soms heeft het woongebouw een souterrain. Materialisering van de woonhuizen is baksteen, eventueel gestuukt, en pannen of riet op het dak. Er komen verschillende architectuurstijlen en kapvormen voor. Ook de richting van de kap varieert. De stallen, hooibergen en opslag liggen achter de woonbebouwing en bestaan meestal ook uit een laag met kap. De materialisering van de bedrijfsbebouwing is onderscheidend van de woonbebouwing. Er wordt gebruik gemaakt van o.a. hout, steen, beton en staal (damwand profiel) in gedekte kleuren zoals donkergroen. De kappen op de bedrijfsbebouwing zijn van plaatmateriaal, pannen of riet. De meest voorkomende kapvorm op de bedrijfsbebouwing is het zadeldak. De richting van de kap varieert.



Doorsnede typologie boerderij

Buitenplaats

De in Amstelveen overgebleven buitenplaatsen Oostermeer en Westeramstel bestaan uit een klassiek woonhuis met bijgebouwen en een grote aangelegde tuin. De woonhuizen zijn vanaf de Amsteldijk goed zichtbaar. De uitstraling, materialisering en het volume van de twee woonhuizen zijn verschillend. Oostermeer heeft een neoclassicistisch woonhuis van baksteen met souterrain, twee bouwlagen en een kap. Het woonhuis op Westeramstel maakt deel uit van een "langrompgebouw": het is een wit gestuukt stenen voorhuis met klassieke details. Het is gebouwd met een (gedeeltelijke) kelder, twee bouwlagen en een kleine kap. Op de tuinen van de buitenplaatsen is minder zicht vanaf de dijk, door opgaande beplanting (Westeramstel) of bijgebouwen (Oostermeer). Het hoofdhuis is gelegen achter de dijk en de teensloot, op maaiveldniveau van het Bovenland. De entree en de representatieve gevel van het hoofdhuis zijn gericht op de Amsteldijk. Bij buitenplaats Oostermeer flankeren de bijgebouwen (koetshuis en personeelswoning) de weerszijden van de entree. Bij Westeramstel staan de bijgebouwen achter op de kavel. Beide buitenplaatsen hebben nog altijd de historisch ingerichte tuin. Door de afmeting en beplanting van de tuin vormen de buitenplaatsen "groene blokken" langs de Amsteldijk.



Doorsnede typologie buitenplaats

Geschakeld huis

Een geschakeld huis deelt muren van het hoofdgebouw of aanbouw met een of meer naastgelegen huizen. De dakconstructie kan per huis afzonderlijk zijn, of van meer woningen doorlopend. Geschakelde huizen langs de Amstel staan achter de dijk, op maaiveldniveau van het Bovenland. Over het algemeen staan geschakelde huizen op enige afstand van de dijk en is het voorerf ingericht als tuin. De teensloot is vaak gedempt. De voorgevel en entree van geschakelde huizen zijn meestal gericht op de Amsteldijk. Binnen het plangebied komen in het noorden vooral ensembles van geschakelde huizen in jaren '30 stijl voor in één of twee bouwlagen met prominente kap. Veel van deze woningen hebben een souterrain of kelder. Dat is aan de voorzijde van de huizen zichtbaar, bijvoorbeeld door een laag raam in de gevel of een trap naar de voordeur. De geschakelde huizen in het noorden zijn voornamelijk uitgevoerd in traditionele materialen: metselwerk met pannen- of rietendak.

Vrijstaand huis

Langs de Amstel staan op diverse plekken vrijstaande huizen. Deze staan op afstand van de dijk, op maaiveldniveau van het Bovenland. Vrijstaande huizen zijn meestal loodrecht op de Amstel georiënteerd. De huizen onderscheiden zich van de dijkhuizen door hun positie achter de dijk en teensloot, en hun grotere omvang. Vrijstaande huizen komen voor in diverse architectuurstijlen en verschijningsvormen. De bouwhoogtes variëren tussen één bouwlaag met kap, één bouwlaag met kap van twee bouwlagen en twee bouwlagen met kap. Grofweg zijn er twee varianten vrijstaande huizen te onderscheiden: de villa en de bedrijfswoning. De villa's komen vooral in het noordelijk deelgebied langs de Amstel voor. De villa's hebben over het algemeen een prominente kap en voorname uitstraling. Ze bestaan uit een bouwlaag met kap van een of twee lagen, of uit twee bouwlagen met een kap van een bouwlaag. Het materiaalgebruik is traditioneel: metselwerk en een pannen- of rietendak. De bedrijfswoningen zijn in het zuidelijk deelgebied te vinden. In het middelste deelgebied komen van oudsher vooral bedrijfswoningen voor, maar staan inmiddels ook villa's. Bedrijfswoningen hebben over het algemeen een bescheiden uitstraling. Ze zijn in een of twee bouwlagen gebouwd, met een kap van hooguit een bouwlaag. Het materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit metselwerk en pannendaken, eventueel aangevuld met andere materialen. Bijgebouwen bij vrijstaande huizen beperken zich tot het achtererf, garages zijn veelal inpandig. Vrijstaande huizen hebben een relatief grote kavel, maar ook hierin zit variatie. Van oudsher is de kavel ingericht als tuin met oprit naar de Amsteldijk. Bij een deel van de vrijstaande huizen is de teensloot gedempt en ingericht als tuin.



Doorsnede typologie (geschakeld) huis

In het kader van ruimtelijke kwaliteit wordt met behulp van dit BKP een aanvullend Welstandskader geschapen. Dit BKP dient houvast te bieden bij de begeleiding en toetsing van bouwplannen, en uit te gaan van een goede ruimtelijke afweging. Dit wil zeggen dat dit BKP handvatten geeft over de maatvoering van een woning op een kavel, over de grootte van een woning op een bepaalde plek, over de situering van een woning op een kavel zowel in het horizontale als verticale vlak, over de ligging en inrichting van de kavel ten opzichte van het landschap, over de mogelijke architectuur op een bepaalde plek, over kapvormen, over materialisering etc.. Daarnaast wordt gekeken naar de kwaliteiten van de onbebouwde gebieden en openbare ruimte om te komen tot een continue kwaliteit rondom de bebouwde gebieden. Het Beeldkwaliteitplan werkt hiermee vanuit twee invalshoeken: zorgen voor passende gebouwen (1) in een passende landschappelijke omgeving (2). Hierbij wordt verder gewerkt binnen de afspraken zoals regionaal overeengekomen in het bestuursakkoord Amstelscheg en bijbehorende Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplan.

Conclusie

De verschillende karakteristieken per deelgebied en de verschillende woningtypologieën geven aanleiding tot het opstellen van randvoorwaarden en ontwerpprincipes om mogelijk toekomstige ontwikkelingen langs de Amstel in goede banen te leiden. Hierbij is het uitgangspunt dat bij vervangende nieuwbouw hetzelfde type woonhuis wordt teruggebouwd. Een woonhuis wordt op het oorspronkelijk maaiveld gebouwd en het maaiveldniveau van het bovenland wordt niet opgehoogd. Bij geschakelde huizen, waarvan de muren van het hoofdgebouw worden gedeeld, moet het ensemble als geheel worden gezien. Gesteld wordt dat een dergelijk ensemble in zijn geheel intact dient te blijven of eventueel in zijn geheel vervangen kan worden. Het Beeldkwaliteitplan Amstedijk maakt hierbij deel uit van de Welstandsnota waaraan getoetst wordt door de stadsbouwmeester. Deze ontwerpprincipes worden vertaald in een tabel welke is bijgevoegd als bijlage 6.

De goot- en bouwhoogten worden in dit bestemmingsplan in overwegende mate teruggelegd op de feitelijk aanwezige maten, omhoog afgerond op hele meters. De randvoorwaarden worden vastgelegd in een binnenplanse afwijking. Op deze manier is het welstandsaspect bij niet langer volgend en ondergeschikt, maar leidend bij de afweging of nieuwbouw passend is. Voor geschakelde woonhuizen voorziet het plan in een sloopverbod. Slechts onder voorwaarden kan een sloopvergunning voor een geschakeld woonhuis worden afgegeven. Voor het ophogen en afgraven van gronden en egaliseren van gronden waarbij watergangen worden gedempt geldt een vergunningplicht. Zodoende is er grip op de mate van bouw- en woonrijp maken bij ontwikkelingen.

6.4.3 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
Ambitie 2: Amstelveen beschikt in 2025 over een hoogwaardige OV-verbinding
Ambitie 3: Fietsers krijgen zoveel mogelijk voorrang
Ambitie 4 en 5: Speciale routes voor vrachtverkeer
Ambitie 6: Doorgaand verkeer buiten Amstelveen
Ambitie 7: Verkeerseducatie voor alle leeftijden
Ambitie 8: milieuvriendelijke voertuigen

Niet alle ambities zijn relevant voor het plangebied of zijn ruimtelijk relevant. De derde ambitie is te werken aan een kernnet van hoogwaardige, herkenbare, comfortabele, directe en (sociaal) veilige fietsroutes, dat aansluit op het regionale fietsnetwerk. Een dergelijk netwerk moet concurreren met het openbaar vervoer of de auto, maar ook zorgen voor een recreatieve toevoeging in het landelijke gebied.

Uitvoeringsprogramma Verkeer 2015-2018

Aansluitend op de Verkeers- en vervoersvisie heeft de gemeenteraad op 30 september 2015 een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Hierin worden de speerpunten voor de periode tot 2018 beschreven en een indicatieve lijst met concrete projecten en werkzaamheden. Binnen het plangebied is het aanleggen van fietsstroken en het vervangen van wegversmallingen door drempels op de Amsteldijk-Noord voorzien. Dit zal gelijktijdig plaatsvinden met een dijkverzwaring door het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Nota Fiets 2006

Als afgeleide van de verkeers- en vervoersvisie heeft Amstelveen een specifiek fietsbeleid vastgesteld; Nota Fiets (maart 2006). De nota verwoordt het fietsbeleid. De nota bevat beleidsuitgangspunten, beleidsvoornemens en concrete maatregelen om de kwaliteit van het fietsnetwerk te verhogen, alsmede het gebruik ervan. Tevens is hierin het hoofdnetwerk voor het fietsverkeer vastgesteld. De gemeente Amstelveen geeft prioriteit aan de kwaliteitsverbetering van de hoofdfietsroutes.

Conclusie

Voorzover de verkeerskundige ingrepen geen extra ruimtebeslag benodigd is, zal dit plaats kunnen vinden binnen de verkeersbestemming. Aanpassingen aan de Oranjebaan en de brug over de Amstel zijn provinciaal project en zullen in een separate planologische procedure worden gefaciliteerd.

6.4.4 Parkeernota 2005-2010

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

Met de Parkeernotitie 2012 zijn een aantal maatregelen van kracht geworden om de parkeerregulering in goede banen te leiden zoals digitaliseren vergunningparkeren,

parkeren op kenteken, blauwe zones en handhaving. Deze notitie vervangt de Parkeernota voor wat betreft het thema parkeerregulering.

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

Parkeercapaciteit

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

Parkeernormen en nieuwbouw

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

Verschijningsvorm en parkeerlocatie

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

Conclusie

In het bestemmingsplan worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2016 van toepassing verklaard. Hierbij is het uitgangspunt dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Voor een aantal functies, bijvoorbeeld binnen het recreatiegebied met de sportparken, wordt het parkeren centraal geregeld binnen collectieve parkeervoorzieningen. Deze zijn bestemd als 'Verkeer - Parkeren'. Deze behoefte is afgestemd op het vele dubbelgebruik van de gronden. Het is dus lastig om hier een eenduiding parkeernorm aan te koppelen. Zo levert de golfvoorziening op en rond 't Loopveld geen extra parkeerbehoefte op omdat er sprake is van dubbelgebruik van de sportvelden. Er wordt niet gegolft op de piekmomenten waarop de verenigingen binnen het sportpark haar wedstrijden speelt.

6.4.5 Horecanota

Het horecabeleid geeft inzicht in de wijze waarop de horeca zich in Amstelveen verder kan ontwikkelen en hoe de gemeente tegemoet kan komen aan wensen die er bij ondernemers leven. In de horecanota is de huidige situatie met betrekking tot de plaatselijke horeca, de trends en ontwikkelingen beschreven. Op basis hiervan is beleid voor de komende jaren uitgewerkt. Dit beleid gaat in op het vergroten van het draagvlak voor horeca, verbeteren van de dienstverlening aan ondernemers, maar ook meer ruimtelijk relevante aspecten zoals:

- het versterken en verbeteren van het vestigingsklimaat voor horeca; integraal plannen in relatie tot omgeving en aanwezige functies.
- het bieden van ruimte aan bestaande en nieuwe horecavestigingen; uitbreidingsmogelijkheden in o.a. Buurt over Ouderkerk indien dit passend is in de omgeving.

- het oplossen van knelpunten of wegnemen van belemmeringen bij de uitbreiding en/of vestiging van horeca; tegengaan van oneerlijke concurrentie van paracommerciele en ondersteunende horeca.

De horecanota is vastgesteld op 29 september 2008 en bestaat naar het beleidsmatige deel ook uit een uitvoeringskader. Dit laatste is kaderstellend voor de vergunningverlening. Het uitvoeringskader is in 2015 gedeeltelijk herzien. In het uitvoeringskader wordt aangegeven welke typen horeca worden onderscheiden en hoe wordt omgegaan met ondergeschikte horeca en paracommerciele horeca.

Conclusie

Het horeca-aanbod in Buurt over Ouderkerk heeft haar grenzen bereikt. De parkeerdruk en de overlast op de woonfuncties is relatief hoog. Het bestemmingsplan '3e herziening Wester-Amstel - Amstelzijde' voorzag nog in een kleine toevoeging van horeca, hiervoor werden ook extra parkeerplaatsen aangelegd en de terrassen gereguleerd. Deze horeca wordt conserverend vastgelegd. Het bestemmingsplan neemt de verschillende begripsbepalingen van soorten horeca over en reguleert het toestaan hiervan binnen de gebruiksbepalingen waar dat beleidsmatig gewenst is.

6.4.6 Ruimte voor groen; Groenstructuurplan voor Amstelveen 2008-2018

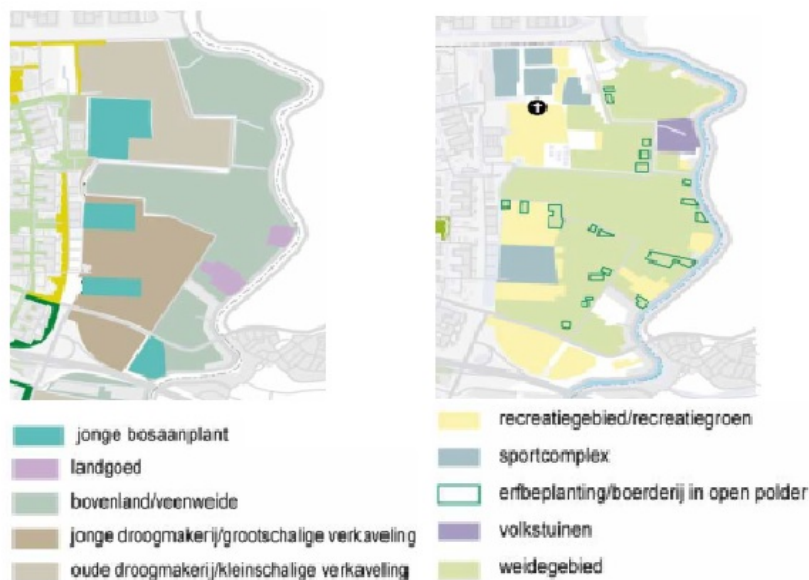
In september 2008 is het geactualiseerde Groenstructuurplan 'Ruimte voor Groen' vastgesteld. Amstelveen is naast een stad met een rijke groentraditie een stad in ontwikkeling. Juist door het bijzonder groene karakter raken veranderingen in de stad al snel de stedelijke groenstructuur.

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.

Binnen het plangebied Wester-Amstel zijn twee typen groen te onderscheiden die behoren tot de hoofdgroenstructuur; het half open landschap van de Middelpolder ten westen van de ringdijk en het structuurbepalend landschapselement van het Bovenland ten oosten van de ringdijk. Binnen de typen komen verschillende karakteristieken en functies voor. Langs de Amstel komt een historische laanbeplanting voor. De veenwijdte op het Bovenland heeft daarnaast een grote ecologische betekenis.



Afb: Hoofdgroenstructuur karakteristiek en functionele betekenis

Binnen het half open karakter van de Middelpolder is de recreatieve en ecologische waarde groot. Langs deze kernkwaliteiten kan de Middelpolder zich verder ontwikkelen. Op het Bovenland is het verkavelingspatroon en het hoogteverschil ten opzichte van de polder van grote cultuurhistorische en aardkundige betekenis. Ontwikkelingen zijn zeer beperkt en gebonden aan strikte voorwaarden waarbij de landschappelijke en ecologische kernkwaliteiten leidend zijn. Dit is in lijn met het provinciale beleid zoals verwoord in de PRV.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen uit het groenstructuurplan. Middels natuur- en recreatiebestemmingen waar nodig met een aanlegvergunningstelsel vindt regulering plaats van de mogelijkheden binnen de hoofdgroenstructuur.

6.4.7 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. In de Woonvisie staan de speerpunten: doorstroming, verduurzaming van de woningvoorraad en ondernemerschap en zeggenschap centraal.

Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en voorziet niet in woningbouwontwikkelingen die bijdragen aan de beleidsdoelstellingen van de woonvisie. Voor de woningen langs de Amstel is de bestaande situatie vastgelegd. Met toepassing van binnenplanse afwijkingmogelijkheden kunnen uitbreidingen of sloop/nieuwbouw worden gerealiseerd.

6.4.8 Beleid bedrijventerreinen 2010-2014

Ten behoeve van het versterken van het economisch klimaat en het ondersteunen van nieuwe initiatieven is de nota beleid bedrijventerreinen voor Amstelveen opgesteld. Het bedrijventerreinenbeleid kent vier ambities:

1. betere afstemming van vraag en aanbod (kwalitatief en kwantitatief);

2. beperken van leegstand;
3. verbeteren kwaliteit;
4. verduurzamen bedrijventerreinen.

Strekking van het bedrijventerreinenbeleid is het instandhouden van de werklocaties op de bedrijventerreinen Legmeer, Bovenkerk en Legmeerdijk. De economische vitaliteit moet hier versterkt worden onder andere door het verruimen van de gebruiksmogelijkheden en het tegengaan van leegstand. Op termijn kan De Loeten als bedrijventerrein worden ontwikkeld en afhankelijk van de marktontwikkelingen op lange termijn Amstelveen-Zuid. Impliciet betekent dit dat de groei van oppervlakten bedrijfs- en kantoorruimte elders tegen gehouden moet worden.

Conclusie

Binnen het plangebied liggen een aantal bedrijfsbestemmingen. Dit zijn bestaande situaties die als zodanig conserverend zijn bestemd. Nieuwe locaties zijn niet aan de orde. In een enkel geval is bedrijfsbestemming verlaten en voorzien van een meer passende bestemming.

6.4.9 Sportnota Amstelveen 2013-2020

De gemeente Amstelveen stimuleert haar inwoners de komende jaren meer te bewegen en sporten. Sport is goed voor de gezondheid, de sociale contacten en het vestigingsklimaat van de stad. Na een periode van investeren in binnen- en buitensportaccommodaties zal de sportnota voor de periode tot 2020 vooral ingaan op het inhoudelijk sportbeleid en het formuleren van nieuwe ambities. Aanleiding hiervoor zijn veranderingen in de beoefening en beleving van sport, nieuwe behoeften en ambities van sportverenigingen en ontwikkelingen op andere beleidsterreinen.

De sportnota heeft een beperkte ruimtelijke relevantie. Gemeentelijk sportbeleid stond lange tijd gelijk aan sportaccommodatiebeleid. Dat ligt nu anders. Sportbeleid is meer dan accommodatiebeleid. Sportbeoefening is niet langer het primaat van de sportvereniging. Daarom is het ook niet langer vanzelfsprekend dat het accommodatiebeleid uitsluitend op sportverenigingen is toegesneden. De toename van het aantal anders georganiseerde sporters stelt andere eisen aan de inrichting van zowel accommodaties als de openbare ruimte. De gemeente beoogt een voldoende kwalitatief, hoogwaardig aanbod aan binnen- en buitensportaccommodaties in stand te houden dat toegankelijk is voor alle doelgroepen en gericht is op multifunctioneel gebruik. Dit multifunctionele gebruik bevordert de zelfredzaamheid van de bedrijfsvoering van de ondernemers op de sportparken. Tot slot vindt er een doorlopende monitoring van de behoefte naar accommodaties plaats.

Conclusie

Het plangebied vormt een belangrijke bijdrage aan het bieden van sportaccommodaties voor sport in verenigingsverband op de sportparken Het Loopveld en de Escapade en daarvoor ingerichte openbare ruimte voor bijvoorbeeld hardlopen, fietsen of wandelen. Binnen de sportparken is beperkt ruimte voor multifunctioneel gebruik. Fysiek is er de komende periode geen behoefte buiten de sportparken uit te breiden. Wel bestaat de wens binnen 't Loopveld een cricketfaciliteit op te richten en door de aanleg van kunstgrasvelden delen van Sport het golfterrein te verschuiven.

6.4.10 Erfgoednota

De Erfgoednota, zoals vastgesteld op 28 september 2016, beschrijft het erfgoed van Amstelveen en de beoogde omgang ermee in drie delen. Het eerste deel beschrijft de ambitie en de visie van de gemeente op de omgang met haar culturele erfgoed. Het

tweede deel beschrijft Amstelveen in al haar (ruimtelijke) facetten; van de historische groei en de wijkopbouw tot het aanwezige waardevolle culturele erfgoed. In het derde deel wordt het instrumentarium beschreven: welke middelen zijn er om de visie en ambitie waar te maken.

De Erfgoednota vervangt de Monumentennota, die was vastgesteld in 2005. De aanleiding tot het vaststellen van de Monumentennota destijds was het inventariseren en het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Dit is inmiddels geen prioriteit meer, daar de gemeente inmiddels beschikt over complete monumentenlijsten die een representatief beeld geven van de ontstaansgeschiedenis en historische groei van Amstelveen. Ook op andere punten was de monumentennota aan vervanging toe. Zo bestaat de gemeentelijke monumentencommissie al geruime tijd niet meer, is er sinds 2008 een archeologiebeleid en is de landelijke wetgeving op verschillende punten gewijzigd sinds 2005.

Met de Erfgoednota wordt ingegaan op de actualiteiten: het opnemen van cultuurhistorie in bestemmingsplannen, het actualiseren van het archeologiebeleid, de omschakeling van objectgericht- naar gebiedsgericht denken en het credo 'behoud door ontwikkeling'.

De nota bevat een monumentenlijst van de gemeente, binnen dit plangebied liggen:

- 20 Rijksmonumenten
- 1 Provinciaal monument
- 21 Gemeentelijke monumenten
- 1 Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht
- 1 Gemeentelijke beschermde stads-of dorpsgezichten.

Hiermee zijn de meest waardevolle gebouwen, objecten en parken afdoende beschermd. Monumenten zijn bij wet beschermd: zonder omgevingsvergunning mag er niets wijzigen aan het uiterlijk aanzien. Andere zaken met cultuurhistorische waarden, maar zonder monumentale bescherming hebben beleidsmatig een stuk minder bescherming. Sloop van bijvoorbeeld karakteristieke panden is niet tegen te gaan, en vergunningsvrij kan er op van alles worden op-, aan- en bijgebouwd. Een monumentale bescherming mag enerzijds geen keurslijf zijn waarbinnen de tijd stil staat, en een karakteristiek pand of cultuurhistorisch waardevol gebied moet anderzijds beeldbepalend zijn en blijven en inspiratie bieden bij nieuwe ontwikkelingen.

De prioriteit in de Erfgoednota ligt niet meer in het inventariseren en aanwijzen van monumenten. De Erfgoedverordening maakt dat altijd nog mogelijk, maar veel meer zal er ingestoken worden op het behoud van structuren en ensembles. De omgang met het lokale cultureel erfgoed in meer algemene zin, zal in deze nota onder de loep worden gelegd. Er wordt niet lager gefocust op een strikt en statisch behoud van objecten, maar vooral op de ontwikkeling van gebieden, structuren, ensembles en gebouwen, waarbij cultuurhistorie en erfgoed wordt ingezet als inspiratiebron en verrijking.

6.4.11 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.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader

Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik benadeeld.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Aalsmeer/Amstelveen bereikt. Het 2e spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Het 3e en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfunctie (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zonodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Amstelveen is wel gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer(2013), maar er zijn geen regels opgenomen die het bestemmen van gebruiksfuncties beperken. Daar is ook weinig aanleiding voor, omdat de chemische bodemkwaliteit over het algemeen geen knelpunt vormt voor bestaand en toekomstig bodemgebruik.

De 3 sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en resp. omgevingsplannen.

Provinciale milieuverordening

De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. 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. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. Paragraaf 5.1.3 geeft inzicht in het aanwezige aardkundige erfgoed. Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd.

Relevantie plangebied

Bodemopbouw

De oorsprong van het plangebied is beschreven in paragraaf 5.1.3 over de plaatselijke gebiedswaarden. De bodem ter plaatse van de Bovenlanden bestaat oorspronkelijk uit veen. Omdat veen bestaat uit organisch materiaal vindt oxidatie plaats aan de lucht. Hierdoor daalt het maaiveld, uiteindelijk tot aan de grondwaterstand. Om de maaiveldaling te compenseren is de bodem in grote delen van Bovenland opgehoogd, om voldoende drooglegging te garanderen. Dit is vooral aan de orde op de woonpercelen langs de Amsteldijk.

De bodem buiten de Bovenlanden bestaat hoofdzakelijk uit zeelei. Deze is niet in het gehele gebied uniform. De wegen en taluds rondom de polders zijn voormalige polderkades (= Bovenland) en bevatten een basis van veen. De wegen in het gebied zelf zijn voorzien van een zandbed. Het maaiveld van het plangebied kent een kleine variatie maar het Bovenland bevindt zich gemiddeld op -2,2 NAP, het agrarische deel van de Middelpolder op -4,75 NAP en de Amsteldijk heeft vanzelfsprekend een hogere ligging. Het hoogteverschil is van aardkundige waarde en dient gewaarborgd te worden.

Bodemkwaliteit

Oorspronkelijk was het plangebied vrij van verontreiniging. Activiteiten die een locatie of deelgebied verdacht voor bodemverontreiniging maken betreffen o.a. de toepassing van erfverhardingen en - ophogingen, opslag en gebruik van (vloeibare) brandstoffen zoals huisbrandolie (huisbrandolie), het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de tuinbouw en het gebruik van asbesthoudende constructiedelen en beschoeiingen. Het overmatige gebruik van meststoffen in de glastuinbouw kan plaatselijk indirect geleid tot matige tot sterke verontreinigingen met nikkel in het grondwater.

In het bodembeleid wordt onderscheid gemaakt tussen puntbronnen en diffuse bronnen. Puntbronnen zijn beperkt van omvang (locatieniveau), te relateren aan (bedrijfs-)activiteiten en ruimtelijk te begrenzen. Afhankelijk van de gemiddelde concentratie, aard en omvang kan zo'n verontreiniging een risico voor het bodemgebruik vormen. Om het bodemgebruik te beschermen kan het nodig zijn de risico's weg te nemen door de bodem te saneren of gebruiksbeperkingen op te leggen.

Diffuse bronnen komen voor op een groter schaalniveau en zijn niet te herleiden tot een specifieke bron. Door de eigenschappen worden ophooglagen ook tot de diffuse verontreinigingen gerekend. Ook deze verontreinigingen kunnen tot risico's voor het bodemgebruik leiden waardoor het nodig is om (plaatselijk) te saneren of gebruiksbeperkingen op te leggen.

De uitgangssituatie van het gebied is opgenomen in de regionale Nota bodembeheer, die is vastgesteld in 2013. De Nota bodembeheer 2013 is een instrument voor grondverzet. Het bevat geen beleid voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. Uit de ontgravingskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter onder maaiveld) blijkt dat het grootste deel van het plangebied Wester-Amstel de bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur' heeft. De gebieden langs de Amsteldijk hebben over het algemeen de bodemkwaliteitsklasse 'Industrie' gekregen. Op grond daarvan mag verwacht worden dat de ondergrond minimaal geschikt is voor dit gebruik.



Bodemkwaliteit en haalbaarheid

De haalbaarheid van ruimtelijk plan komt onder druk door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. Dit kan leiden tot een negatief resultaat op de grondexploitatie. Dit is een risico bij herbestemmen van gebieden in de Bovenlanden tot (dag-)recreatie en natuur.

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Binnen het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die een dermate nieuw ruimtebeslag met zich meebrengen dat hiervoor bodemonderzoeken en/of saneringen noodzakelijk zijn.

De aardkundige waarden zoals deze verankerd zijn in de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden beschermd in het bestemmingsplan. Deze waarden worden enerzijds overlapt door een streng regime met betrekking tot archeologische waarden op en rond de woonpercelen langs de Amsteldijk en anderzijds een bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden' op de weidegronden van het resterende Bovenland. Toch beslaat de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundige waarden' dit volledige aardkundig waardevolle gebied van het bovenland inclusief een zone langs de volledige lengte van de Amsteldijk. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf - (Nutsvoorziening)', 'Maatschappelijk - (Dierenopvang)', 'Wonen - (Landgoed)' en 'Tuin' worden veel ingrepen als beperkt storend ervaren. Hier heeft vaak en van oudsher al roering van gronden plaatsgevonden. Het ophogen en afgraven van gronden en egaliseren (vlak maken van gronden met een gesloten grondbalans) om watergangen te dempen heeft wel een aanzienlijke potentiële impact met aantasting tot gevolg. Slechts voor deze werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

Per saldo blijven bepaalde werken en werkzaamheden onder een vergunningplicht vallen die kan worden afgegeven indien de gevolgen voor de te beschermen waarden inzichtelijk zijn gemaakt.

7.2 Water

Beleidsdoelen water

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

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

Wettelijk kader

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

de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.

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

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

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

Stedelijk Waterplan

Het stedelijk waterplan (2008-2015) bevat maatregelen om het stedelijk water minimaal te laten voldoen aan de wettelijke eisen. Het Stedelijk Waterplan is voor het plangebied slechts van toepassing op de ontveende polder in Wester-Amstel. 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 plangebied zijn door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht vastgelegd in de watergebiedsplan Middelpolder (2008). Een deel van de voorgestelde maatregelen is reeds uitgevoerd.

Relevantie/beschrijving plangebied

Waterkering

Binnen het plangebied liggen een aantal belangrijke waterkeringen met daarbijhorende (binnen- en buiten)beschermingszones. Het gaat hier om de primaire waterkering van de Amstedijk en de secundaire waterkering van de Ringdijk (Kalfjeslaan, Kostverlorenweg, Machineweg, Bankrasweg). Voor deze waterkeringen is een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Binnen deze zone heeft het waterschap AGV beperkingen opgelegd.

Waterkwantiteit

Op het plangebied is de Keur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing. Bij de beoogde ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het beleid van het AGV. Een van de beleidsregels betreft het aanleggen van verhard oppervlak. Deze beleidsregels vormen het afwegingskader voor vergunningverlening: in dit geval voor Watervergunningen op het gebied van aanleggen van verhard oppervlak waardoor hemelwater niet in de bodem kan infiltreren. Deze beleidsregels gelden voor situaties met aanleg van verhard oppervlak van meer dan 1000 vierkante meter. In de keur is bepaald, dat bij nieuwe bebouwing en aanleg van nieuwe verharding naast de bestaande wateroppervlakte extra open water zal worden toegevoegd ter grootte van 10% van die verharding. Dat houdt in dat bij iedere nieuwbouwtontwikkeling voldoende oppervlaktewater gerealiseerd moet worden. Deze uitbreiding kan niet alleen in de openbare ruimte gezocht worden, maar zal bij voorkeur (in ieder geval gedeeltelijk) op eigen terrein opgelost moeten worden.

Alle hoofdwatertgangen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Demping is hier binnen de bestemming niet toegestaan. Voor het dempen van water zonder bestemming 'Water' gelden de regels van de Keur. Er zal dan op gecompenseerd moeten worden.

Waterleiding

Binnen het plan liggen geen waterleidingen (WRK-leiding) die op basis van een planologische regeling bescherming behoeven.

Riolering en hemelwaterafvoer

Het rioleringsstelsel van het stedelijk gebied van Amstelveen bestaat grotendeels uit een gemengd gerioleerd stelsel. In de Middenpolder bevindt zich de rioolwaterzuivering. Deze is als 'bedrijf - nutsvoorziening' bestemd.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor een keurvergunning nodig is op grond van de Keur van Waterschap Amstel, Gooi, en Vecht.

7.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta) uit 1992. Dit gaat uit van de bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de

grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt", dat ervan uitgaat dat de aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden.

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

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:

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

Het rijk is het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen (paragraaf 5.4 Erfgoedwet). Vondsten met archeologische waarde dienen te worden aangegeven bij het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland.

Actualisatie archeologiebeleid gemeente Amstelveen

In opdracht van de gemeente Amstelveen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2015 een actualisatie van de bestaande gemeentelijk archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt. Er was met name behoefte aan een kritische evaluatie van de archeologische verwachtingswaarde met betrekking tot de kreeksystemen in de droogmakerij en de hieraan gekoppelde vrijstellingsgrenzen. Voor de historische buitenplaatsen geldt dat deze niet zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Vanuit de gemeente bestond behoefte aan borging van deze waarden in het proces van ruimtelijke ordening middels een aanpassing van het archeologiebeleid. Tevens zijn in de tussentijd archeologische onderzoeken uitgevoerd, die wellicht tot nieuwe inzichten hebben geleid.

De verwachtingskaart bevatte hoofdzakelijk archeologische-inhoudelijke informatie en was daardoor minder geschikt als een instrument voor het bepalen van de noodzaak tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek. Om tot een dergelijk bruikbaar instrument te komen is een vertaalslag gemaakt naar een beleidsadvieskaart. De bekende vindplaatsen en de verschillende verwachtingsgebieden zijn op deze kaart voorzien van voorschriften. Ook de gebieden waar reeds enige vorm van archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden zijn hierop ter informatie weergegeven. Bij het opstellen van het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen zones met vastgestelde en met te verwachten archeologische waarden. Onder de eerste categorie wordt verstaan terreinen van archeologische waarde (AMK-terreinen), historische kernen en vindplaatsen zonder status. Gebieden waarvoor op basis van bekende archeologische vindplaatsen, geomorfologie en landschap een archeologische verwachting is geformuleerd worden gekenmerkt als archeologische verwachtingsgebieden. Op de archeologische verwachtings(waarden)kaart wordt de archeologische verwachting met de termen hoog, middelhoog, laag en geen/onbekend weergegeven. De verschillende vindplaatsen worden indien mogelijk naar categorie onderscheiden en ook staan de historische kernen en AML-terreinen met de daarvoor geldende status vermeld.

De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als 'AMK-terrein'. 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 geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m². De zone van het onverveend bovenland en het onverveende gebied in het noord-westen van Amstelveen heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Tot deze categorie van middelhoge archeologische verwachtingswaarde behoren ook de getij-inversie-ruggen, die liggen in de Bovenkerkerpolder en de

Noorderlegmeerpolder. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 10.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Dit geactualiseerde beleid zal door een paraplubestemmingsplan gemeentebreed worden verankerd.

Relevantie/beschrijving plangebied

Paragraaf [5.1.3](#) geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het bestemmingsplan voorziet in een dubbelbestemming archeologie waarin voor de vier waarderegimes regels worden gesteld voor het doen van nader onderzoek bij bodemingrepen in geval van bouwen en uitvoeren van werken.

7.4 Geluid

Beleidskader

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

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag voor spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen in de Wet geluidhinder en voor vliegverkeerslawaai 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 geluidzoning gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

Wegverkeer

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

de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Luchtverkeer

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

Relevantie plangebied

Binnen het plangebied zijn geen gezoneerde industrie- of bedrijventerreinen aanwezig. Het plangebied ligt ook niet binnen een geluidzone van een buiten het plangebied gelegen industrie- of bedrijventerrein.

Met betrekking tot het wegverkeerlawaaï zijn er binnen het plangebied een aantal wegen die aan weerszijde een geluidzone hebben liggen. Deze geluidzone geeft het akoestisch aandachtsgebied weer. De geluidzone is afhankelijk van de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken en varieert van 200 tot 600 meter. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h en woonerven zijn niet gezoneerd. In ieder geval hebben de Amsteldijk-Noord, Kostverlorenweg, Machineweg aan de Middelpolder, Bankrasweg, Amstelzijde, Amstelslag, Oranjebaan en de A9 een geluidzone.

Het noordelijk deel van het plangebied heeft een relevante geluidsbelasting vanwege luchthaven Schiphol (>56 dB (Lden)).

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk waardoor de geluidstechnische uitvoerbaarheid niet in het geding is.

7.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Grenswaarden

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

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (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.

Relevantie plangebied

In algemeenheid kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in Amstelveen voldoet aan de maximale grenswaarden. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling hiervan nodig maakt.

7.6 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 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

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Relevantie plangebied

Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van een LPG-tankstation of een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslagplaats met gevaarlijke stoffen.

Over de rijksweg A9, die net buiten het plangebied ligt, loopt een vastgestelde route gevaarlijke stoffen. Bij deze weg hoort een risicoafstand (PR10-6) van 0 meter. Deze contour zorgt niet voor belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied lopen twee hoge druk gastransportleidingen van de Gasunie. Eén daarvan, in het noorden van het plangebied, ligt dusdanig ondiep dat er een veiligheidsrisico optreedt. Het bestemmingsplan heeft dit gebied aangeduid met een veiligheidszone (PR 10-6). Deze veiligheidscontour is verkleind ten opzichte van het voorheen geldende plan en de risicokaart destijds. De maatregel die getroffen is, voor een deel van de leiding, om de contour te laten slinken is het toekennen van 'strikt beheer'. Deze maatregel is een geëigende maatregel om de PR-contour te kunnen verkleinen. Hiermee vallen er géén kwetsbare objecten meer in de betreffende contour. Het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten binnen deze zone is niet zondermeer mogelijk. Hier moet het groepsrisico worden afgewogen.

De 2e leiding, W-540-03, wordt over een lengte van circa 300 meter verlegd (zie paragraaf 2.3.2). Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de Gasunie een kwalitatieve risico-analyse (QRA) uitgevoerd waarin het plaatsgebonden (PR) - en groepsrisico (GR) van de huidige en nieuwe situatie is beoordeeld. De QRA is bijgevoegd als bijlage 7. Geconcludeerd wordt dat de leiding W-540-03 zowel in de huidige als nieuwe situatie geen PR 10-6 contour heeft. In beide situaties kunnen er hierdoor dus geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour liggen. De verlegging

voldoet aan de Revb [3]. Het plaatsgebonden risico op een afstand van 4 meter, gemeten vanuit het hart van de leiding, is niet hoger dan 10⁻⁶ per jaar. Ten aanzien van het groepsrisico is de overschrijdingsfactor in huidige en nieuwe situatie kleiner dan 1. De fN-curve blijft in beide situaties onder de oriëntatiewaarde. De maximale overschrijdingsfactor in de nieuwe situatie is lager dan de huidige situatie. Het groepsrisico neemt dus af als gevolg van de verlegging.

De Gasunie heeft een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat de verlegging van de leiding niet leidt tot significante nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in artikel 7.17 Wet milieubeheer. Er is daarom geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen, omdat dit geen additionele informatie verschaft inzake het beoordelen van de milieueffecten. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Amstelveen heeft ingestemd met de notitie en heeft besloten dat voor de voorgenomen ontwikkeling een milieueffectrapportage niet noodzakelijk wordt geacht. Dit besluit en de aanmeldnotitie is bijgevoegd als bijlage 8.

Voor het overige maakt het bestemmingsplan geen directe kwetsbare ontwikkelingen mogelijk binnen de invloedssfeer van een van deze risicobronnen.

7.7 Flora en fauna

7.7.1 Algemeen

Daar waar bestemmingsplannen en inpassingsplannen ruimtelijke ontwikkelingen en projecten mogelijk maken, moet rekening worden gehouden met (beschermde) natuurwaarden in de omgeving. Het op grond van het bestemmingsplan toegelaten gebruik mag er namelijk niet toe leiden dat hierdoor te beschermen waarden van een bepaald gebied of bepaalde planten- en diersoorten worden aangetast.

Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor natuurgebieden waarvoor op grond van nationale of internationale regelgeving of nationaal beleid een speciaal beschermingsregime geldt. Dit noemen we gebiedsbescherming.

Daarnaast kunnen individuele dier- en plantensoorten bescherming genieten ongeacht waar zij voorkomen (soortenbescherming).

Zowel met gebieds- als soortenbescherming moet, mede met het oog op de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan, rekening worden gehouden bij de vaststelling ervan.

Naast de wettelijke regelingen voor gebieds- en soortenbescherming is het van belang te constateren dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur. In het 'Groenstructuurplan voor Amstelveen 2008-2018: Ruimte voor groen' (zie paragraaf 6.4.6) is de hoofdgroenstructuur van Amstelveen vastgelegd. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen uit het groenstructuurplan. Middels de natuur- en recreatiebestemmingen waar nodig voorzien van een aanlegvergunningstelsel vindt regulering plaats van de mogelijkheden binnen de hoofdgroenstructuur.

7.7.2 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van

Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslag en de grote modderkruiper.

De gemeente Amstelveen adviseert om de gedragscodes van Stadswerk te gebruiken. Zowel bij bestendig beheer en onderhoud als bij ruimtelijke ingrepen dient men zich te houden aan deze code.

7.7.3 Natuurbeheerplan 2018

Zoals eerder aangegeven valt het gehele grondgebied van het Amsterdamse Bos onder het NNN en is op het westelijke deel (langs de Ringvaart) en langs het zuidwestelijke deel de EVZ (Ecologische Verbindingszone) van toepassing.

In het Natuurbeheerplan 2018 Noord-Holland (vastgesteld 13 november 2017) is aangegeven dat het Amsterdamse Bos (samen met de Nieuwe Meer) gericht is op het opvangen van recreanten en evenementen. Door de recreatieve betekenis wordt bij het gebruik een goede combinatie van natuur en recreatie nagestreefd.

Middels het opnemen van de natuur- en recreatiebestemming ligt voorliggend bestemmingsplan in lijn met het Natuurbeheerplan 2018. Het Natuurbeheerplan wordt nader besproken onder paragraaf 6.3.5. De bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden' en 'Natuur' bevat een aanlegvergunningenstelsel (beperkingen) is om het leefgebied in stand te houden.

Relevantie plangebied

Het westelijk deel van het plangebied, de Middelpolder en een deel van het bovenland, maakt deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Het oostelijk deel, het bovenland en een deel van de Middelpolder, is aangeduid als weidevogelleefgebied. Deze regimes overlappen elkaar.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een nadere beoordeling van de aanwezige dier- en plantensoorten hiervan nodig maakt.

7.8 Duurzaam bouwen en energie

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 gemeente Amstelveen streeft voor de periode 2007-2012 een ambitieniveau na van 7,5.

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.

Planrelevante onderdelen uit vastgesteld beleid

Geformuleerde eisen ten aanzien van energie en duurzaam bouwen zijn:

- Het te realiseren plan voldoet minimaal aan niveau 'zilver' in de menukaart "Duurzame woningen, nieuwbouw".
- Het ontwerp van de gebouwen en bijgebouwen richt zich er op dat regen zo veel mogelijk lokaal wordt vastgehouden of geborgen; dit kan door infiltratie of toepassing van 'groene daken'.
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen en aansluiting op de gescheiden regenwaterafvoer.
- De gebouwen worden zodanig ingericht dat daarmee een optimale energiehuishouding binnen de gebouwen wordt bereikt. Denk hierbij aan overstekken, verblijfsruimten met natuurlijke ventilatie, het optimaal inpassen van lichtintrede, het benutten van passieve zonne-energie, en dergelijke.
- Gebouwen worden dusdanig ontworpen dat toepassing van kleinschalige duurzame energieopwekking mogelijk is. Wanneer bij oplevering van de gebouwen nog geen gebruik wordt gemaakt van duurzame energieopties moet het later wel mogelijk zijn deze eenvoudig toe te voegen. Het toepassen van (Zeer) Lage Temperatuur Verwarming is hiervan een voorbeeld. Ook zongericht verkavelen in combinatie met benodigde hellingshoeken voor zonne-energie is hiervan een voorbeeld.

Wind- en zonne-energie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels voor het plaatsen van windturbines en opstellingen voor zonne-energie. Ondanks dat voor dergelijke duurzame energievoorziening ruimte en mogelijkheden moeten worden gezocht, is plaatsing ervan niet zondermeer toegestaan.

Relevantie plangebied

Windenergie

De Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, inmiddels opgevolgd door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, bevatte doelstellingen voor het windenergiebeleid. In de Vijfde Nota en de Provinciale Milieu Verordening gaat de voorkeur expliciet uit naar gebundelde plaatsing van windturbines in plaats van solitaire plaatsing. Hierbij wordt gedacht aan het bundelen van de turbines zelf tot lijnen of parken, of aan de bundeling met verkeer- en vaarwegen. Solitaire plaatsing wordt niet onmogelijk gemaakt. In het onderhavige bestemmingsplan maken wij het mogelijk door middel van binnenplanse bestemming zowel windturbines in lijnopstelling als solitair te plaatsen, echter wel binnen beperkte bestemmingsstroken.

De plaatsing van windturbines nabij de hoofdinfrastructuur mag niet conflicteren met de inrichting van vrijwaringszones en met de zonering in verband met de externe veiligheid en het milieu. Bij plaatsing nabij een waterkering moet rekening worden gehouden met de veiligheidsfunctie.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is Nationaal belang 2 opgenomen: "ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie". In de structuurvisie is aangegeven dat het primair de taak van provincies en gemeenten is om

voldoende ruimte te bieden voor duurzame energievoorziening. Alleen het grootschalig mogelijk maken op land en op zee van windenergie valt onder het rijksbeleid. Rijk en provincies zorgen voor het ruimtelijk mogelijk maken van de doorgroei van windenergie op land tot minimaal 6000 MW in 2020. Daarnaast moet er op termijn ruimte zijn voor 6000 MW windenergie op zee.

De gemeente heeft als beleid om uitbreiding van het geplaatste vermogen te stimuleren. Het plangebied is voornamelijk bedoeld voor (glas)tuinbouw en wonen en dat kan beperkt samen gaan met de plaatsing van een combinatie van windturbines.

Duurzame glastuinbouw

De gemeente wil de glastuinbouw stimuleren door inzet van biomassa uit de regio ten behoeve van energievoorziening mogelijk te maken. Plaatsing van (bio-)WKK's (Warmte-krachtkoppelingen) wordt vanuit het vastgestelde energiebeleidsplan (27 mei 2009) ondersteund. Het principe van de kas als energiebron kan door koppeling van de kassen aan bedrijven en op termijn van de kassen aan de woningen in de Scheg tot uitvoering komen.

Meerlaagse teelt en meervoudig ruimtegebruik komen mits goed uitgevoerd de energiehuishouding ten goede en wordt dan ook indien noodzakelijk door middel van binnenplanse afwijkingen mogelijk gemaakt.

Energieopslag

Door de recente aandacht voor warmte -koude opslag (WKO) ook wel energieopslag genoemd, is aandacht voor de ruimtelijke consequenties wenselijk. WKO maakt gebruik van de constante temperatuur van diep grondwater uit het 2e of 3e watervoerend pakket. Het water wordt op een plaats onttrokken en elders geïnfilteerd op dezelfde diepte. Bovengronds wordt warmte aan het grondwater toegevoegd of onttrokken. Er ontstaan op deze wijze twee lokale zones in het grondwaterpakket, waarvan de een kouder en de ander warmer is dan het omringende grondwater. De omvang van de zones is afhankelijk van het debiet en de hoeveelheid warmte.

Een potentieel probleem ontstaat wanneer de aanleg van systemen niet wordt geregisseerd. Zonder regie bestaat de kans dat de ondergrond niet efficiënt wordt benut, omdat de systemen niet op elkaar aansluiten of de aanleg van toekomstige systemen belemmeren. De provincie Noord-Holland is bevoegd gezag voor het grondwater onder de Waterwet. De provincie heeft momenteel het beleid om bij toenemende vraag naar deze systemen de krachten te bundelen en in samenwerking met de betrokkenen een masterplan energieopslag op te stellen.

In de loop van 2013 worden door de gemeente Amstelveen beleidsregels opgesteld conform het Besluit bodemenergie (2013). Doel is de aanleg van bodemenergie te reguleren. Het ligt in de verwachting dat het plangebied (in ieder geval gedeelte duurzame glastuinbouw) onderdeel wordt van een door de gemeente aangewezen interferentiegebied bodemenergie. Dit heeft als gevolg dat voor de aanleg van bodemenergie een vergunning nodig is. De vergunningvoorwaarden bepalen dat verschillende systemen elkaar niet negatief beïnvloeden.

In het bestemmingsplan wordt tenslotte ruimte geboden voor warmtebuffering in opslagtanks.