

Beheersverordening Zuid Vastgesteld

NL.IMRO.0384.BVzuid-VG01

Toelichting



Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Juni 2013



George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 10 443 36 66 Telefoon
(010) 44 33 688 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoningdhv.com Internet
Amersfoort 56515154 KvK

Documenttitel Beheersverordening Zuid
Verkorte documenttitel Beheersverordening Zuid
Status Vastgesteld
Datum Juni 2013
Projectnaam Beheersverordening Zuid
Projectnummer 9X5662
Opdrachtgever Gemeente Diemen
Referentie 9X5662/R00001/903972/Rott

Auteur(s) mr. Y. Muggen, ing. R. Buelens
Collegiale toets mr. ing. J. de Rijke
Datum/paraaf 28-06-13 
Vrijgegeven door ir. H.F. Zwaan
Datum/paraaf 28-06-13 

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing	1
1.3	Planologisch regime	2
1.4	De beheersverordening	2
1.5	Leeswijzer	3
2	HUIDIGE SITUATIE	5
2.1	Geschiedenis	5
2.2	Ruimtelijke structuur	5
2.3	Functionele inrichting	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijks- en provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	9
4	UITGANGSPUNTEN	13
4.1	Inventarisatie	13
4.2	Discrepantie	13
4.3	Werkwijze	14
5	OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	Bedrijven en milieuzonering	23
5.2	Geluid	23
5.3	Externe veiligheid	23

BIJLAGEN:

1. Overzicht vrijstellingen en ontheffingen
2. Functiekaart
3. Discrepantielijst

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar uiterlijk 1 juli 2013 worden geactualiseerd en op moderne - digitale - leest geschoeid. Van de drie in Diemen Zuid vigerende plannen - Diemen Zuid, Berkenstede en Biesbosch is er maar één ouder dan 10 jaar. De andere twee dateren echter uit 2004 en zouden dus binnen een jaar ook voor actualisatie in aanmerking komen. Daarom is er voor gekozen voor beide woonwijken Diemen Zuid en Biesbosch in één keer een nieuwe planologische regeling vast te stellen. In dit geval is gekozen voor een ander instrument dan een bestemmingsplan, namelijk een beheersverordening. De beheersverordening is vooral een middel om een bestaande (planologische) situatie vast te leggen. Zij is dan ook vooral bedoeld om te worden ingezet in uitontwikkelde gebieden waar geen ingrijpende ontwikkelingen worden voorzien. Omdat Diemen Zuid op dit moment een laag dynamisch gebied is, waar de vigerende bestemmingsplannen bovendien ook al een conserverend karakter hebben, is dit gebied bij uitstek geschikt om het middel van de beheersverordening in te zetten.

1.2 Ligging en begrenzing

Het besluitgebied ligt in het zuiden van de gemeente Diemen en wordt begrensd door de zuidelijke oeverlijn van de Weespertrekvaart, de gemeentegrenzen met Ouder-Amstel en Amsterdam-Zuidoost en de spoorlijn Duivendrecht - Weesp. In afbeelding 1.1 is de ligging van het besluitgebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het besluitgebied

1.3 Planologisch regime

Op dit moment vigeren in het gebied de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Diemen Zuid	27 februari 1997	15 mei 1997
Berkenstede	30 september 2004	22 december 2004
Biesbosch	27 november 2003	03 maart 2004

In de loop der jaren is verschillende malen - met vrijstellingen - en ontheffingsprocedures- van deze plannen afgeweken. Een overzicht hiervan is als Bijlage 1 opgenomen. De bestemmingsplannen vormen samen met deze vergunde afwijkingen het vigerend planologisch regime dat de grondslag vormt voor deze beheersverordening.

1.4 De beheersverordening

Werking

De werking en de werkingsduur van een beheersverordening komen overeen met die van een bestemmingsplan. Ook de beheersverordening geldt in beginsel voor tien jaar en dient als toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Strijd met een beheersverordening zal evenals strijd met het bestemmingsplan tot weigering van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen leiden. Ook kan op basis van de beheersverordening handhavend worden opgetreden in geval van strijdige bebouwing of strijdig gebruik.

Ontwikkelingen

De beheersverordening dient er toe om een bestaande situatie vast te leggen. In een beheersverordening mogen geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dit betekent overigens niet dat de bestaande situatie volledig wordt gefixeerd. De wet laat een dusdanig ruime interpretatie van het begrip 'bestaand' toe dat kleinschalige ontwikkelingen zoals het realiseren van erfbebouwing of het plaatsen van dak- of gevelopbouwen wel mogelijk kunnen worden gemaakt mits deze ontwikkelingen al mogelijk waren volgens het vigerende bestemmingsplan. Mochten in de planperiode ontwikkelingen wenselijk blijken die wel als ruimtelijk relevant moeten worden aangemerkt, zal hiervoor van de beheersverordening afgeweken moeten worden. Hiervoor staan dezelfde planologische middelen ter beschikking als bij afwijking van een bestemmingsplan.

Procedure

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. Omdat een beheersverordening per definitie niet leidt tot ruimtelijke veranderingen is er - anders dan bij een bestemmingsplan - geen totstandkomingsprocedure voorgeschreven met bijvoorbeeld inspraak en de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen. Tegen het vaststellingsbesluit van de raad is geen beroep mogelijk.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de huidige situatie van het gebied beschreven waarbij de ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke en functionele structuur worden toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente voor zover relevant, kort uiteen gezet. Vervolgens staan in hoofdstuk 4 de uitgangspunten waar de beheersverordening op is gebaseerd. Hoofdstuk 5 gaat daarna in op de diverse omgevingsaspecten die voor dit plan relevant zijn.

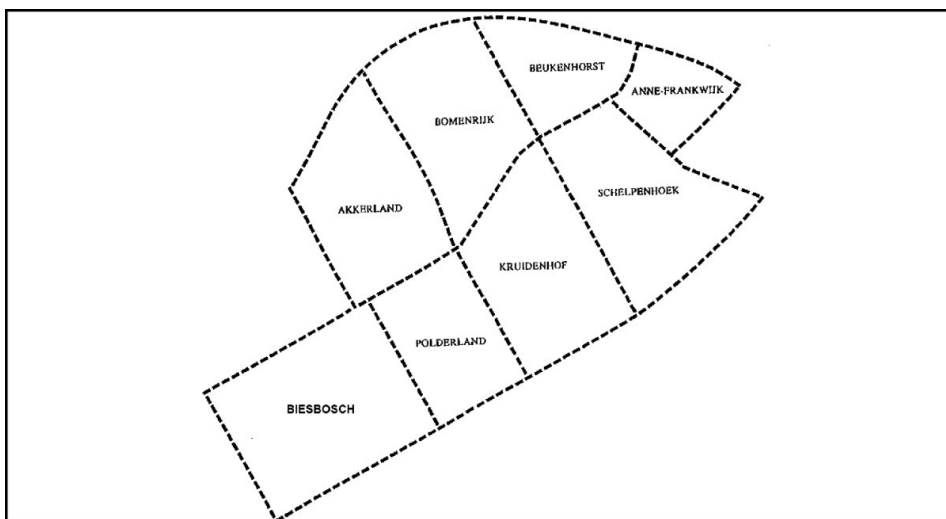
2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Geschiedenis

De eerste planologische grondslag voor de ontwikkeling van Diemen Zuid werd gevormd door het gelijknamige bestemmingsplan 'Diemen-Zuid I' uit 1974. Dit bestemmingsplan voorzag nog in een systeem van halfhoge wegen en veel hoogbouw, aansluitend op de ontwikkeling van Amsterdam Zuidoost. Maar een heel klein deel van de wijk is als zodanig uitgevoerd. Alleen de hoogbouw van 'Beukenhorst' en de verhoogde 'Gooiseweg' getuigen hier nog van. De rest van Diemen Zuid is uiteindelijk, met gebruikmaking van artikel 19 WRO, gerealiseerd in afwijking van dit bestemmingsplan. Deze feitelijke situatie is in eind jaren '90 vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan Diemen Zuid. Na 1995 zijn bij de Venserbrug nog enkele woontorens met seniorenwoningen gebouwd. In deze laatste fase is ook het woonzorgcomplex Berkenstede gerealiseerd op de plaats waar eerder het gelijknamige verzorgingstehuis was gevestigd. De wijk Biesbosch is door de Gooiseweg van de rest van Diemen Zuid gescheiden. Deze wijk is in samenhang met aangrenzende woningen in Duivendrecht ontwikkeld op basis van een verkavelingsplan dat eind jaren 70 is opgesteld. Hierdoor heeft de wijk een stedenbouwkundig beeld dat karakteristiek is voor die tijd.

2.2 Ruimtelijke structuur

Aan de rand van het gebied zijn verschillende infrastructurele barrières aanwezig die het besluitgebied begrenzen. Het gaat dan om de watergangen Weespertrekvaart, Venserwetering, Molenwetering en de spoorlijn Duivendrecht - Weesp. Het plangebied wordt door de Gooiseweg in twee delen gesplitst. De randen van de wijken worden voor een groot deel bepaald door de achterkanten van de woningen. Diemen Zuid is op zijn beurt weer samengesteld uit een zevental buurten/deelgebieden die elk apart en door een andere architect zijn ontworpen: Beukenhorst, Bomenrijk, Akkerland, Polderland, Kruidenhof, Schelpenhoek en de Anne Frankwijk.



Afbeelding 2.1: Indeling deelgebieden

De buurten maken een besloten indruk met een sterke interne stedenbouwkundige samenhang. De bebouwing bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, met her en der een complex gestapelde woningen. Herhaling van woningtype en vormgeving speelt in de wijken een belangrijke rol. Veelal bestaat een wijk uit een beperkt aantal verschillende woningtypen die in rijen of clusters worden herhaald. Door verdraaiing of verspruing van de woningen binnen een rij of cluster wordt een wisselende stedelijke ruimte gecreëerd. Alleen bij de Venserbrug/Beukenhorst bevindt zich een concentratie hoogbouw. Aan de rand van het besluitgebied zijn er her en der ook enkele vrijstaande woningen.

De voorzieningen liggen relatief centraal in de wijk: winkelcentrum, twee scholen, een buurtcentrum, een gezondheidscentrum en een sportcentrum annex zwembad. Ook zijn er verschillende voorzieningen op het gebied van kinderopvang aanwezig. In de noordoosthoek van Diemen Zuid is een bedrijfsperceel aanwezig. Hier is de firma Saan gevestigd. Aangrenzend aan dit perceel tenslotte bevindt zich in het besluitgebied nog de begraafplaats Rustoord. Ook in de wijk Biesbosch overheersen de eengezinswoningen. Het aantal woningtypen is beperkt; door menging van meerdere typen in een bouwblok en gevelverspruingen ontstaat toch een redelijk afwisselend beeld. Centraal in de wijk staat een complex gestapelde woningen.

Verkeersstructuur

De wijk Diemen Zuid wordt vanuit de omgeving ontsloten via de Diemerdreef, twee bruggen over de Weespertrekvaart en de Weesperstraat/P.J. ter Beekstraat. Voor het langzaam verkeer is er nog een extra verbinding aan de oostzijde via het Zwanenpad. De wijk Biesbosch heeft zijn hoofdontsluiting op de Van der Madeweg. De Diemerdreef en het Aalscholverpad vormen de onderlinge verbinding tussen de twee wijken, respectievelijk voor auto's en langzaam verkeer. Deze kruisen daarbij, elk met zijn eigen viaduct, de geheel verhoogde Gooiseweg die bestemd is voor doorgaand (snel)verkeer en bestaat uit 4-6 rijstroken.

Binnen de woonwijk Diemen Zuid wordt de wegenstructuur gekenmerkt door de Boven Rijkersloot die met een slinger door het gebied loopt en daarbij een aantal deelgebieden aan elkaar schakelt en ontsluit. De vormgeving hiervan is specifiek ontwikkeld om sluipverkeer te voorkomen. Voor fietsers is er een netwerk vrijliggende fietspaden. Die fietspaden maken ook deel uit van het netwerk fiets van de Stadsregio.

Voor het openbaar vervoer is er een rechtstreekse route door de wijk via een aparte busbaan. In de wijk Biesbosch zorgt de gelijknamige weg niet alleen voor de aansluiting naar buiten op de Van der Madeweg, maar ook voor de interne ontsluiting. De wegen in de wijk zijn ingericht als woonerf, waar ook de fietsers van gebruik maken. De twee vrijliggende fietspaden die deel uitmaken van het netwerk fiets liggen hier aan de rand van de wijk.

Groenstructuur

Beide wijken zijn omringd door groene buffers, veelal gecombineerd met water. Deels maken zij deel uit van min of meer recreatieve routes (zoals bij de Weespertrekvaart, deels vormen zij ook een waardevolle afscherming ten opzichte van aangrenzende (hoofd) infrastructuur, zoals aan weerszijden van de Gooiseweg en langs de spoorlijn.



Afbeelding 2.2: Groene buffer

Binnen de wijk zijn bovendien zowel in de lengte als in de breedte richting verschillende belangrijke groenzones, ook hier vaak gecombineerd met waterpartijen. Die groenstructuur zorgt zo voor een heldere scheiding van de afzonderlijke buurten en herbergt ook een doorgaand netwerk van fietsroutes. Die scheiding benadrukt het enigszins in zichzelf gekeerde karakter van de deelgebieden.

2.3 Functionele inrichting

Funcities

Het plangebied heeft in hoofdzaak een woonfunctie met de daarbij horende verkeers- en groen voorzieningen. Dit betekent niet dat er geen andere functies binnen in het plan aanwezig zijn. Er zijn diverse wijkvoorzieningen aanwezig. Deze bevinden zich allemaal in Diemen Zuid. Zo staat In Kruidenhof het gelijknamige wijkwinkelcentrum.



Afbeelding 2.3: Het winkelcentrum en de openbare basisschool

Naast winkels, horeca en dienstverlening is hier ook een tandartsenpraktijk. In de directe omgeving liggen - in dezelfde wijk - ook een basisschool, een buurtcentrum en een gezondheidscentrum. Verder worden er verschillende vormen van kinderopvang aangeboden.

Een tweede basisschool ligt in de aangrenzende wijk Schelpenhoek. Daar zijn ook nog een zwembad annex sportcentrum, gecombineerd met horeca en tot voor kort een sauna. In het noordoosten bevindt zich de begraafplaats Rustoord. Naast de begraafplaats is het bedrijf Koninklijke Saan gevestigd. In het gebied zijn natuurlijk ook functies aanwezig die vallen onder het begrip openbaar gebied. Daaronder worden gerekend: groen, water, waterkering, en verkeers- en verblijfsgebied.



Afbeelding 2.4: Begraafplaats Rustoord

Aan de rand van de wijken en tussen de verschillende buurten liggen groenzones, vaak gecombineerd met water en voet- en fietspaden. De zones rond de wijken maken deel uit van het Diemer Wandellandschap. Het Aalscholverpad vormt de groene hoofdas in noord-zuidrichting. Langs de Gooiseweg zijn aan weerszijden brede stroken met parkachtige beplanting aanwezig. De beplanting hiervan kan een rol spelen bij de filtering van de luchtverontreiniging vanwege de Gooiseweg. Andere belangrijke oost-westassen in de groenstructuur zijn de Venserkade, het Eendenpad/Zwanenpad en Roggekamp/Roerdomppad. Qua natuurwaarde zijn vooral de zones langs de Gooiseweg en het spoor van belang. Samen met de zone langs het Eendenpad/Zwanenpad zijn dit ook de belangrijkste ecologische verbindingen in het besluitgebied. Tenslotte heeft ook de begraafplaats Rustoord belangrijke natuurwaarden.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het besluitgebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de 'Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur', de 'Structuurvisie Noord-Holland' en de 'Provinciale Verordening Ruimte'. Deze geven geen specifieke uitgangspunten voor het besluitgebied. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau.

Daarnaast wordt (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's met concentraties van topsectoren (waaronder Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Diemen

In de structuurvisie Diemen is opgenomen dat voor Diemen Zuid een nadere gebiedsuitwerking zal plaatsvinden. Belangrijk onderdeel van deze gebiedsuitwerking is het verbeteren van de verbindingen tussen de buurten binnen Diemen Zuid en het verbeteren van de verbindingen tussen Diemen Zuid en de omgeving. Dit laatste neemt aan belang toe door de transformatie van Bergwijkpark van kantoreengebied (met veel leegstand) naar een gebied met wonen, werken en voorzieningen. De aansluiting van dit gebied op Diemen Zuid en Diemen Centrum wordt daardoor veel belangrijker.

Ten behoeve van de gebiedsuitwerking voor Diemen Zuid zijn inmiddels diverse onderzoeken uitgevoerd op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, wonen, detailhandel en ook het verbeteren van de verbindingen. De resultaten van deze onderzoeken zijn besproken met de gemeenteraad, bewoners van Diemen-Zuid en andere betrokken partijen. Het is de bedoeling om eind dit jaar de resultaten van deze consultatieronde te bundelen. Dit vormt dan belangrijke input voor het vervolg. Hoe dit vervolg precies vorm zal worden gegeven is nu nog niet bekend. Dit zal naar verwachting in de loop van 2014 worden opgepakt. Dit betekent dat er op korte termijn geen ingrijpende veranderingen zijn te verwachten in Diemen-Zuid. Op langere termijn zou dit wel het geval kunnen zijn maar wat, wanneer en waar is nu nog niet bekend. Hetzelfde geldt voor de economische uitvoerbaarheid van deze maatregelen. Voor de (keuze voor een) beheersverordening heeft dit dus geen gevolgen.

Beleidsregels voor GSM/UMTS antennes

In februari 2009 heeft de gemeenteraad van Diemen de notitie 'plaatsingsmogelijkheden van GSM- en UMTS antenne-installaties in de gemeente Diemen' vastgesteld met daarin beleidsregels voor het plaatsen van GSM/UMTS antennes. Om aantasting van de ruimtelijke kwaliteit/het bebouwingsbeeld dan wel onevenredige inbreuk op het gebruiksgenot van panden in de directe omgeving te voorkomen, en gelet op het daarmee samenhangende belang van een goede ruimtelijke ordening, zijn beleidsregels vastgesteld.

In het besluitgebied is - onder voorwaarden - plaatsing van diverse soorten antenne-installaties mogelijk. De voorwaarden uit de beleidsregels zijn overgenomen in de regels van de voorliggende beheersverordening.

Beleidsregels ondergronds bouwen

De beleidsnotitie 'Ondergronds bouwen' is opgesteld om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar ondergronds bouwen en om deze ontwikkeling in goede banen te leiden. Gestreefd wordt naar het expliciet vastleggen van ondergronds bouwen in nieuwe planologische regelingen. In woonwijken wordt ondergronds bouwen planologisch gezien als gewenste ontwikkeling, aangezien het een intensivering van het grondgebruik inhoudt. Onderkelders van het hoofdgebouw is toegestaan, ongeacht de bestemming. Verder mag een deel van het zij- en achtererf bij de woningen worden onderkelderd. Het gaat hier veelal om kleinschalige ondergrondse ruimtes, zoals kelders, die net als de bijgebouwen ten dienste staan of ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Ook bij andere functies kan onder het onbebouwd terrein worden gebouwd. Daarbij dient wel het grondwateraspect aandacht te krijgen om inzicht te krijgen in de effecten op het grondwater. Daarnaast dient per bouwaanvraag bekeken te worden of er nog technische, dan wel andere eisen aan het bouwplan of de bouwwijze gesteld moeten worden. Het beleid ten aanzien van het ondergronds bouwen is in de beheersverordening verankerd.

Beleidsnota cultuurhistorie

De beleidsnota cultuurhistorie richt zich op de bebouwing, de geografisch waardevolle structuren en op de archeologie. Planologische regelingen zijn ook een middel om de intentie om zorgvuldig om te gaan met de cultuurhistorie vast te leggen en bescherming te bieden tegen mogelijke ongewenste ontwikkelingen. In het besluitgebied betreft dit met name de bescherming van mogelijke archeologische waarden. De oorspronkelijke ontginningsas die dwars door het besluitgebied loopt, enkele daaraan gelegen boerderijterpen en de directe omgeving van de Diemerbrug worden op de gemeentelijke archeologiekartaal vermeld. In deze verordening zijn regels opgenomen die versterking van deze locaties moeten voorkomen c.q. reguleren. Verder bevindt zich in het besluitgebied één rijksmonument, de Vensermolen.

Gemeentelijk prostitutiebeleid

Hoofdpunt van dit beleid is dat zichtbare vormen van prostitutie (straat-, raamprostitutie) niet worden toegestaan. Voor het overige kunnen op basis van een maximum stelsel in de gemeente één seksinrichting en één escortbedrijf worden toegestaan. In de beleidsnota zijn verschillende randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de vestiging van die voorzieningen. Met het oog hierop wordt deze bedrijvigheid planologisch niet bij recht geregeld. Beoordeling van de aanvaardbaarheid zal plaats moeten vinden op basis van de specifieke locatie en omstandigheden en op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het gemeentelijk prostitutiebeleid is eerder planologisch vastgelegd in een paraplubestemmingsplan. Ook de bestemmingsplannen Berkenstede en Biesbosch bevatten een adequate regeling. Deze regeling is in de beheersverordening overgenomen.

Beleidsnotitie Verblijfsgebieden

In deze notitie is de standaard categorisering van (hoofd)wegen in het kader van Duurzaam Veilig vertaald naar de Diemense situatie. De belangrijkste ontsluitingswegen binnen de bebouwde kom zijn aangemerkt als verkeersaders. In het besluitgebied gaat het om de volgende wegen/wegdelen:

Boven Rijkersloot Noord(tussen Venserbrug en P.J. ter Beekstraat) en Zuid (tussen busbaan en Diemerdreef), Beukenhorst, P.J. ter Beekstraat-Weesperstraat, Biesbosch en Diemerdreef- Van der Madeweg. Ook de busbaan is aangewezen als verkeersader. De overige wegen in het besluitgebied hebben de status van verblijfsgebied.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is geformuleerd in de gemeentelijke welstandsnota. Diemen kent drie welstandsniveaus: bijzonder, regulier en welstandsvrij. Het besluitgebied kent negen welstandsgebieden. Voor één van die gebieden (Beukenhorst) wordt uitgegaan van bijzonder welstandstoezicht. Inzet voor welstand is het beheer van het afwisselende beeld met de naar buiten gerichte randen en het meer besloten binnengebied. De overige buurten hebben de status van regulier welstandsgebied. De welstandsbeoordeling is hier gebaseerd op het handhaven van de basiskwaliteit. Per buurt zijn in de welstandnota aandachtspunten opgenomen die een rol spelen bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning. Voor kleine bouwwerken als aanbouwen en dakkapellen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd.

Parkeerbeleid

In het parkeerbeleid is de volgende ambitie voorgesteld: het parkeerbeleid levert optimale ondersteuning aan alle activiteiten die in Diemen plaatsvinden (sterke wijken en vitale werkgelegenheid) en aan de kwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte. Voor uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen is nauwelijks ruimte. Het beoogde doel tot 2020 voor de woonwijken is dan ook het benutten van de aanwezige parkeergelegenheid (parkeerdruk < 90%) om de dynamiek te behouden of te stimuleren en plaats te bieden aan bewoners, wijkgebonden ondernemers en hun bezoek.

Diemen kent verschillende methoden van parkeerregulering: betaald parkeren, blauwe zones en vergunningparkeren. Beukenhorst en delen van Bomenrijk en Schelpenhoek zijn aangewezen als blauwe zone. Reden hiervoor is de wens om buurtvreemde langparkeerders te weren en ruimte te creëren voor bestemmingsverkeer. De parkeerdruk wordt gemonitord. De meeste knelpunten blijken te ontstaan door langparkeerders afkomstig van buiten Diemen (P+R gebruik). Dit kan aanleiding zijn om ook elders in het besluitgebied parkeermaatregelen te treffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ingevolge het parkeerbeleid een op maat gemaakte parkeernormering toegepast. Aangezien in het besluitgebied geen sprake van dergelijke ontwikkelingen is, is dit laatste niet relevant voor de beheersverordening. Ook waar het parkeerbeleid gericht is op het optimaal gebruik van bestaande parkeergelegenheid, heeft het geen gevolgen voor de inhoud van de verordening.

4 UITGANGSPUNTEN

4.1 Inventarisatie

Om de bestaande situatie van het gebied vast te leggen is een inventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie legt de feitelijke situatie vast en geeft een duidelijk beeld van de huidige omvang en het huidige gebruik van de bebouwing in relatie tot het vigerend planologisch regime. De inventarisatie heeft geleid tot een functiekaart en discrepantielijst en heeft als uitgangspunt gediend bij het opstellen van deze beheersverordening.

Functiekaart

De functiekaart geeft het huidige gebruik van de aanwezige hoofdbebouwing weer. Per adres is weergegeven welke functie deze heeft. De gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) heeft hierbij als uitgangspunt gediend. De kaart is als Bijlage 2 opgenomen.

Discrepantielijst

Uit de vergelijking tussen de functiekaart en het vigerend planologisch regime (bestemmingsplannen inclusief ontheffingen en vrijstellingen) zijn discrepanties naar voren gekomen. Deze discrepanties zijn opgenomen in een discrepantielijst. Deze lijst is als Bijlage 3 opgenomen.

4.2 Discrepantie

Een geconstateerde discrepantie kan betrekking hebben op gebruik of bebouwing of een combinatie van beide.

Gebruik

Discrepantie gebruik betekent dat het bestaand gebruik afwijkt van het vigerend planologisch regime. Uit de vergelijking tussen de functiekaart en het vigerende planologisch regime zijn een aantal verschillen in gebruik naar voren gekomen. Het gaat in alle gevallen om gemeentegrond die door bewoners in gebruik is genomen zonder dat hiervoor op enige manier privaatrechtelijk toestemming is gegeven. In veel van deze situaties gaat het om openbaar groen dat niet in aanmerking komt voor verkoop ten behoeve van tuinuitbreiding. Niet alleen in de vigerende bestemmingsplannen, maar ook in de beheersverordening zijn deze gronden aangewezen als openbaar groen. Het gebruik is en blijft dus illegaal. Aan deze illegale situaties zal middels een handhavingstraject een eind gemaakt moeten worden. In een beperkt aantal gevallen gaat het om gemeentegrond die wel is aangewezen voortuin uitgifte. Omdat de grond (nog) niet is aangekocht, maar wel in gebruik is genomen is sprake van een illegale situatie. Deze grond krijgt in de beheersverordening wel een erfbestemming (dit voorkomt de noodzaak van een langdurige ruimtelijke procedure bij aankoop). Dat het gebruik als tuin daardoor publiekrechtelijk niet meer strafbaar is, neemt niet weg dat privaatrechtelijk nog steeds sprake is van illegale ingebruikname. Tenzij de betreffende bewoner alsnog tot aankoop overgaat, zal privaatrechtelijk tegen de illegale situatie worden opgetreden.

Tenslotte is gebleken dat in Bomenrijk op enkele plaatsen de feitelijke scheiding tussen tuin en openbaar gebied niet geheel overeenkomt met de situatie zoals die in het bestemmingsplan Diemen Zuid was opgenomen. Het gaat hierbij overigens om zeer kleine snippers grond van circa 1 m². Hoe lang deze situatie al bestaat is niet te achterhalen, maar het vermoeden bestaat dat dit al zo lang is dat sprake zou kunnen zijn van 'verjaring'. Nu aan de feitelijke inrichting stedenbouwkundig geen bezwaren kleven en deze qua zelfs voordelen biedt, is er voor gekozen om hier de planologische regeling aan te passen aan het feitelijk gebruik als tuin of erf.

Bouwen

Waar de bestaande bebouwing afwijkt van de mogelijkheden van het vigerend planologisch regime is sprake van discrepantie in het bouwen. Dit betreft bijvoorbeeld bebouwing in de voortuin (o.a. erfscheidingen van meer dan 1 meter hoog, overkappingen) of erfbebouwing die niet voldoet aan de regels die daarvoor destijds in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook zijn er in de illegale tuinuitbreidingen en soms bergingen aangetroffen. Verder blijkt dat de oorspronkelijke bebouwing een enkele keer niet juist in het vigerende plan is weergegeven. Tenslotte blijkt er bij het sportcentrum al jaren een bijgebouw te staan waarvoor (nog) geen planologische regeling blijkt te zijn getroffen

Bouwwerken - anders dan vergunningvrije - in de voortuinen zijn en blijven in beginsel ongewenst. Ook in de beheersverordening worden deze niet toegestaan. Een uitzondering wordt alleen gemaakt voor een privacy scherm van zeer beperkte afmetingen aan de voorgevel. Bij alle overige afwijkende bouwwerken in voortuinen blijft sprake van strijdige bebouwing, waartegen handhavend kan worden opgetreden. Soms is in een illegale tuinuitbreiding ook bebouwing aangetroffen. Als de grond niet voor tuinuitgifte in aanmerking komt, is dit in de beheersverordening uiteraard niet gelegaliseerd. Hier publiekrechtelijk tegen optreden blijft daarom onverkort mogelijk. Voor alle andere situaties is in de beheersverordening een regeling getroffen waarmee de strijdigheid wordt/kan worden opgeheven.

4.3 Werkwijze

Vigerende bestemmingsplannen

In onderliggende beheersverordening is de vastlegging van het bestaande feitelijk gebruik en bouwen als uitgangspunt genomen. In de meeste gevallen stemt dit feitelijk gebruik overeen met het vigerende planologisch regime. Desondanks kunnen er ook gevallen zijn waarin de planologische situatie niet geheel overeenstemt met de bestaande feitelijk situatie. Denk bijvoorbeeld aan het geval dat een bestemmingsplan meer bouwvolume toestaat dan thans in de feitelijke situatie het geval is.

In die gevallen moet een afweging worden gemaakt of de planologische ruimte in de beheersverordening kon worden overgenomen. En ook op welke wijze dit kan gebeuren. Het criterium 'ruimtelijke ontwikkeling' is daarbij maatgevend. Immers, ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet worden opgenomen in een beheersverordening. Op het moment dat mogelijk sprake zou kunnen zijn van een ruimtelijk relevante verandering in het planologisch toegestane gebruik van gronden, moet de keus gemaakt worden de ruimte van het bestemmingsplan niet te continueren.

Gelet op het toch al conserverend karakter van de vigerende bestemmingsplannen doet deze situatie zich in het besluitgebied nauwelijks voor. Waar de vigerende bestemmingsplannen nog wel ruimte bieden, is dit meer beheersmatig dan ontwikkelingsgericht. Deze beperkte ruimte kan ook de beheersverordening blijven bieden. Het gaat daarbij vooral om de mogelijkheden voor het realiseren van erfbebouwing bij woningen. De regeling die hiervoor in de beheersverordening is opgenomen is identiek aan de regeling die in andere woonwijken in Diemen op grond van recente bestemmingsplannen geldt. Deze regeling sluit overigens ook in hoge mate aan op de in Diemen Zuid zelf al bestaande mogelijkheden. Verder blijft de beheersverordening- net als de huidige bestemmingsplannen- bij enkele woningtypen de mogelijkheid bieden voor een beperkte woninguitbreiding in de vorm van een dak- of gevelopbouw. De bestaande - beperkte - planologische ruimte hiervoor is in stand te laten.

Ook bij andere functies dan wonen wordt in de beheersverordening waar mogelijk dezelfde speelruimte geboden als in de bestaande plannen. Ook hier is die speelruimte van dusdanig ondergeschikt van aard dat dit niet als planologisch relevante ontwikkeling hoeft te worden aangemerkt. Wat niet uit de bestaande plannen kon worden overgenomen is de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Diemen Zuid om de busbaan open te stellen voor alle verkeer. Mocht dit in de toekomst alsnog gewenst geacht worden, dan zal hiervoor met een andere procedure afgeweken moeten worden van de beheersverordening.

Systematiek

Met betrekking tot de systematiek is ervoor gekozen een beheersverordening te maken die grote gelijkenis vertoont met een bestemmingsplan. Dit betekent dat de beheersverordening qua opbouw aansluit bij het SVBP2008. Er is wel een aantal kenmerkende verschillen. Zo kent de beheersverordening geen bestemmingen, maar besluitvlakken. Worden bepaalde aanduidingen op gronden geen aanduiding genoemd, maar besluitsubvlak.

Naast het SVBP 2008 is ook de standaard voor bestemmingsplannen van de gemeente Diemen gebruikt bij de opstelling van de beheersverordening. Deze standaard geeft handvatten om tot een beheersverordening te komen die veel gelijkenis vertoont met een bestemmingsplan. Dit verhoogt de herkenbaarheid voor de gebruikers (zowel intern als extern) en daarmee het gebruiksgemak. Hierdoor zal de introductie van een beheersverordening naar verwachting in de praktijk weinig problemen opleveren.

Qua systematiek is de beheersverordening conserverend van aard. Het woonbesluitvlak is voor een groot deel te vergelijken met de vigerende bestemming. Ook bij andere besluitvlakken is geprobeerd zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de bestaande plannen. Dat betekent dat niet alleen het strikt feitelijk gebruik is vastgelegd. In het winkelcentrum bijvoorbeeld zou dit immers betekenen dat de exacte locaties van winkels, horeca en dienstverlening zouden zijn aangegeven. Hier is gekozen voor een iets ruimere omschrijving Centrum, waardoor - net als in het bestaande plan - onderlinge uitwisselbaarheid van functies ook binnen het kader van de beheersverordening mogelijk blijft.

Juridische opzet

De beheersverordening bestaat uit een verbeelding met regels. Op de verbeelding is in de ondergrond (Grootschalige basiskaart Nederland en kadastrale gegevens) de bestaande situatie weergegeven. Op deze ondergrond zijn op basis van de bestaande situatie besluitvlakken en besluitsubvlakken opgenomen waarmee is aangegeven welke functie ter plaatse geldt.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 bevat inleidende regels als begrippen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de besluitvlakregels;
- in hoofdstuk 2 zijn de besluitvlakregels opgenomen. In deze regels is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven en zijn diverse regels inzake het bouwen opgenomen. De besluitvlakregels zijn op alfabetische volgorde benoemd;
- hoofdstuk 3 omvat algemene regels die voor het gehele besluitgebied van toepassing zijn;
- de overgangs- en slotbepalingen zijn ondergebracht in hoofdstuk 4.

Hieronder volgt een toelichting op de verschillende Besluitvlakregels:

Artikel 3 Bedrijf

Binnen dit besluitvlak vindt bedrijvigheid plaats. De bestemming is toegesneden op de bedrijfsactiviteitenactiviteiten van de op het perceel gevestigde firma Koninklijke Saan. Op basis van het vigerende plan Diemen Zuid was nog een kleine uitbreiding van het bebouwd oppervlak mogelijk. Deze mogelijkheid is in de beheersverordening gecontinueerd. Gelet op de beperkte omvang valt dit niet onder de noemer 'ruimtelijke ontwikkeling', maar kan dit worden gezien als een beheersmaatregel. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein. Hiervoor is een besluitsubvlak parkeren opgenomen.

Artikel 4 Centrum

Dit besluitsubvlak heeft betrekking op het winkelcentrum Kruidenhof. In de plint van het gebouw zijn winkels, horeca en dienstverlenende bedrijven (kapper e.d.) gevestigd. De begane grond is opnieuw voor deze functies bestemd. De functies zijn onderling uitwisselbaar, maar de omvang van de horeca is - net als in het huidige plan - gemaximeerd. Ook zijn er beperkingen ten aanzien van de zwaarte van de horeca-activiteiten. Alleen vestigingen tot categorie 2 (lichte en zeer lichte horeca) zijn toegestaan. De gedeeltelijke verdieping op de supermarkt kan alleen worden gebruikt voor bijbehorende ondersteunende functies (kantoor-kantine). Op de kop van het gebouw bevindt zich een tandartspraktijk (maatschappelijke voorziening). Deze is niet alleen op de begane grond, maar ook op de verdieping gevestigd. Dit is in beheersverordening ook toegestaan. Uitbreiding van de winkels of horeca naar deze locatie is ongewenst. Wel is dienstverlening hier denkbaar. Verder heeft dit besluitvlak uiteraard ook nog een woonbestemming. In de woningen mag - onder voorwaarden - een beroep/bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Hierbij gaat het echter altijd om een beperkt deel van de woning. Detailhandel en horeca zijn in een woning niet toegestaan.

Artikel 5 Gemengd

Dit besluitvlak heeft betrekking op de locatie van het Wethouder Duran Sportcentrum. Hier is dus sport mogelijk. Dit is, met het oog op de aanwezigheid van Het Wapen van Diemen, gecombineerd met horeca. Tenslotte zijn in dit besluitvlak ook voorzieningen op gebied van cultuur en ontspanning mogelijk. Hier valt o.a. wellness onder, zodat uitbating van een sauna kan worden voortgezet. Bij het complex is ook een kleine hoeveelheid bijgebouwen toegestaan. Op dit moment staat er een berging, maar ook een fietsenstalling o.i.d. behoort daarmee tot de mogelijkheden.

Artikel 6 Groen

Voor de aanwezige hoofdgroenstructuur en andere belangrijke groenvoorzieningen is een besluitvlak Groen opgenomen. Binnen het besluitvlak zijn behalve groen ook eenvoudige infrastructurele voorzieningen, speelplaatsen en nutsgebouwen mogelijk. Deze moeten wel ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming groen. Ook is het mogelijk water aan te leggen. Voor grote wateroppervlaktes die van belang zijn voor de waterhuishouding is overigens een apart besluitvlak 'Water' opgenomen. In de oksel van de Diemerdreef bij de Gooiseweg is een apart besluitsubvlak aangegeven voor het aldaar aanwezige depot.

Artikel 7 Maatschappelijk - 1

In het besluitgebied zijn verschillende besluitvlakken 'Maatschappelijk 1'. Het gaat hier om de locaties van de twee basisscholen, wijkcentrum 't Kruidvat en het Sociaal Medisch Centrum. Hier is dus het gebruik voor onderwijskundige, sociale, culturele en medische doeleinden toegestaan. Hier vallen ook de verschillende voorzieningen voor kinderopvang onder. Waar de voorzieningen in één gebouw zijn gecombineerd met (boven) woningen is dit met een besluitsubvlak aangegeven. In de woningen is - onder voorwaarden - de uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis toegestaan. Net als bij het besluitsubvlak Gemengd is het niet uitgesloten een bijgebouw te plaatsen. Dit om tegemoet te kunnen komen aan de behoefte (met name bij de scholen) om bijvoorbeeld een fietsenstalling te realiseren.

Artikel 8 Maatschappelijk - 2

Dit besluitvlak is toegekend aan de locatie van het woonzorgcentrum Berkenstede. Hier passen behalve zorgwoningen ook de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners en personeel in. Verder zijn in het complex wat voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca en dienstverlening mogelijk. Daarbij kan gedacht worden aan een restaurant, winkeltje, kapper e.d. Deze mogelijkheden zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Berkenstede.

Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats

Dit besluitvlak heeft betrekking op begraafplaats Rustoord.

Artikel 10 Tuin

Dit besluitvlak is toegekend aan de voortuinen bij woningen. Met het oog op het straatbeeld en de sociale veiligheid is het gewenst deze ruimte zoveel mogelijk open te houden. Daarom mogen erfscheidingen en andere bouwwerken hier niet hoger zijn dan 1 meter. Een uitzondering wordt gemaakt voor het oprichten van een privacyscherm tussen twee woningen tegen de voorgevel. Zo'n privacyscherm mag maximaal 2 meter hoog zijn.

De lengte van het scherm vanaf de voorgevel is afhankelijk van de lengte van de tuin (afstand van de voorgevel tot de weg), maar mag nooit meer zijn dan 1,5 meter. Gebouwen zoals aan- uit- bijgebouwen en overkappingen mogen alleen op het zij- en achterterf worden gebouwd, niet in de voortuin.

In sommige situaties kan er in de voortuin worden geparkeerd. Hiervoor moet dan wel voldoende ruimte zijn: een tuinlengte van 5 meter is hiervoor minimaal nodig; de parkeerplaats moet ondergeschikt zijn aan de tuin. Ook het gebruik en de inrichting van de aangrenzende weg kan beperkend zijn voor de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Het parkeren in de voortuin mag in ieder geval niet ten koste gaan van openbare parkeerplaatsen.

Artikel 11 Verkeer

Dit besluitvlak is van toepassing op de gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen, openbaar vervoersvoorzieningen en verblijfsgebieden. Hierbij zijn natuurlijk de gebruikelijke bijbehorende voorzieningen als speelwerkhuizen, straatmeubilair en dergelijke toegestaan. Verder zijn ook kleine gebouwen zoals fietsenstallingen, en nutsvoorzieningen toegestaan. In beginsel mogen deze gebouwen niet groter zijn dan 20 m² per stuk. Waar bestaande gebouwen al groter zijn, mag dit worden gecontinueerd.

Artikel 12 Verkeer - Garage

Dit betreft garageboxen en bergingen die niet (per definitie) op eigen terrein staan en die ook in het vigerende plan apart waren aangeduid. De autoboxen en bergingen zijn wel bedoeld voor bewoners uit de omgeving. Het is dan ook uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze - aan de openbare weg gelegen - gebouwen anders worden gebruikt dan als stalling van voertuigen c.q. berging voor bewoners. Bedrijfsmatig gebruik is daarom expliciet verboden.

Artikel 13 Verkeer - Weg

De doorgaande Gooiseweg heeft een aparte besluitvlak Verkeer - Weg gekregen. Dit om een duidelijk onderscheid te maken met de lokale wegen. In de regels is ook met deze afwijkende functie rekening gehouden.

Artikel 14 Water

De waterpartijen die in openbaar gebied zijn gelegen en een waterbergende functie hebben zijn hierin bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor bruggen zijn bouw mogelijkheden opgenomen. Het is in beginsel niet de bedoeling dat in het water steigers en dergelijke constructies worden aangelegd.

Artikel 15 Wonen - 1

Dit besluitvlak is van toepassing op de woningen in Biesbosch (de keuze om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de bestaande planologische regelingen, heeft er toe geleid dat de grondgebonden woningen in Biesbosch en in Diemen Zuid aparte besluitvlakken Wonen 1 en Wonen 2 hebben gekregen). In Biesbosch worden verschillende woningontwerpen onderscheiden. Zij verschillen qua kapvorm (dwarskap of langskap) of qua goot- c.q. bouwhoogte. Dit is in de verbeelding en regels van de beheersverordening vastgelegd.

In een zestal woningblokken zijn woningen aanwezig die lager zijn ontworpen dan de rest van het bouwblok en op de begane grond aan de achterzijde zijn uitgebouwd. Bij deze woningen is het eventueel mogelijk de achtergevel en kap van het hoofdvolume aan te passen tot een hoogte gelijk aan het aangrenzende – hogere - woningtype in hetzelfde bouwblok. Dit is geregeld middels een (binnenplanse) afwijking van de bouwregels. Voorwaarde voor medewerking is in ieder geval dat het staat- en bebouwingsbeeld niet mag worden aangetast en ook aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Het uitgebouwde deel van de woning dient hierbij overigens ongemoeid te worden gelaten. Dit deel van de woning blijft - net als die van later gebouwde aan - en uitbouwenbeperkt tot de begane grond. Net als in alle andere woningen is ook hier het gebruik voor beroep/bedrijf aan huis onder voorwaarden toegestaan. De erfbouwingsmogelijkheden op het zij- en achtererf zijn gelijk aan die, die elders in de gemeente in de recente bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Artikel 16 Wonen - 2

De grondgebonden woningen in de wijk Diemen Zuid zijn opgenomen in een besluitvlak Wonen-2. Deze besluitvlakken zijn onderverdeeld in 12 besluitsubvlakken die betrekking hebben op de vorm van het hoofdgebouw. Die vorm verschilt wat betreft:

- het aantal bouwlagen en de vorm hiervan;
- de eventuele kap en de vorm hiervan;
- de goothoogte.

In combinatie met de maximale bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven, is zo het hele spectrum van alle verschillende woningtypes vastgelegd. Uit de combinatie van aantal bouwlagen en de toegestane bouwhoogte is bijvoorbeeld op te maken of de woning een kapverdieping. Een kapverdieping is in beginsel voorzien van schuine dakvlakken. Bij een beperkt aantal woningtypes was het op grond van het vigerende bestemmingsplan middels een binnenplanse vrijstelling mogelijk de woning alsnog te voorzien van een kapverdieping of de kapvorm te wijzigen door middel van een gevel- of dakopbouw. Het gaat hierbij Van deze mogelijkheden van inmiddels ook al in verschillende buurten en bij uiteenlopende woningontwerpen gebruik gemaakt. Het hangt af van een aantal factoren af of aan een verzoek tot uitbreiding medewerking kan worden verleend en zo ja in welke vorm. Het gaat daarbij om ruimtelijke en welstandsaspecten. Ten eerste is de stedenbouwkundige situatie van belang; of de uitbreiding zichtbaar is vanuit de openbare ruimte is bijvoorbeeld van invloed. Ook de ligging ten opzichte van andere woningen in de omgeving wordt beoordeeld. Zo kan een onevenredige beperking/aantasting van de bezonning of daglichttoetreding van andere woningen reden zijn om niet mee te werken aan een aanvraag. Verder zal het afhangen van het oorspronkelijke woningontwerp, van de ontwerpen van omliggende woningen en van eerder gerealiseerde kappen of opbouwen, welke vorm kan worden gekozen. In ieder geval zijn uitbreidingen op hetzelfde woningtype en bouwblok leidendgevend, waarbij er ook nog verschil gemaakt kan worden tussen hoek- en tussenwoningen. De regeling uit het vigerende plan is in de beheersverordening overgenomen. Omdat de specifieke situatie zo bepalend is voor de uiteindelijke (on)mogelijkheden, heeft deze regeling (opnieuw) de vorm gekregen van een binnenplanse afwijking. Verder bevat dit artikel de in Diemen gebruikelijke regelingen met betrekking tot erfbouwingsmogelijkheden en de uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis.

Artikel 17 Wonen - 3

Wonen-3 is van toepassing op de gestapelde woningen in het besluitgebied. Op een tweetal plekken (Meelbeskamp en Berkenplein) zijn zeer kleinschalige voorzieningen aanwezig dan wel planologisch toegestaan in de plint van de woongebouwen. Het gaat daarbij om dienstverlening in de vorm van bijvoorbeeld een kapper, kantoor o.i.d. Die vestigingsmogelijkheid is in de beheersverordening gecontinueerd. Net als elders in Diemen wordt op de hoogbouw de mogelijkheid geboden om kleinschalige windturbines te realiseren. Eén van de flats bij de Venserbrug is voorzien van een parkeergarage. Deze parkeergarage is gemaakt om in de parkeerbehoefte ter plaatse te voorzien. In dit artikel is een regeling opgenomen om het behoud van deze voorziening te waarborgen. Ook de gebruikelijke regeling voor de uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis is opgenomen.

Artikel 18 en 19 Waarde - Archeologie 1 en 2

Waarde - Archeologie geldt voor gronden waar - op basis van de gemeentelijke archeologiekartaal - sprake is van archeologische verwachtingswaarden. De regels dienen ter bescherming van deze waarden. Waarde - Archeologie fungeert als een 'dubbelbestemming'. Bouwwerken ten dienste van andere, daarmee samenvallende, besluitvlakken kunnen weliswaar worden gerealiseerd, maar dan wel met inachtneming van de in dit artikel opgenomen voorwaarden. Ook sommige werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zijn op deze locaties niet zonder meer mogelijk. Zo wordt in Waarde - Archeologie geregeld wanneer een archeologisch onderzoek is vereist en worden maatregelen voor het behoud van eventuele waarden voorgeschreven. Het beschermingsregime varieert afhankelijk van de verwachte waarde; bij Waarde - Archeologie 1 is sprake van een hogere verwachtingswaarde dan bij Waarde - Archeologie-2. De eisen zijn artikel 18 dan ook strenger dan die in artikel 19.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

Waterstaat - Waterkering fungeert als 'dubbelbestemming' en geldt voor de gronden waar een primaire waterkering is gelegen. Als in deze zones sprake is van plannen voor bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, wordt de waterbeheerder geraadpleegd. Vergunning wordt alleen verleend als het waterkerend vermogen niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 21 Geluidzone - industrie

Dit besluitvlak is opgenomen ten behoeve van de, aan de overzijde van de spoorlijn gelegen, gezoneerde bedrijventerreinen 'Verrijn Stuart', 'De Sniep' en 'Stammerdijk'. Binnen deze zone zijn geen nieuwe geluidsgevoelige functies en/of nieuwe geluidsgevoelige gebouwen toegestaan. Voor de bestaande situatie heeft de zonering geen gevolgen.

Artikel 22 Anti-dubbelregel

Een anti-dubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens de beheersverordening bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden vormen van gebruik genoemd die in het gehele besluitgebied verboden zijn. Hier is o.a. het prostitutieverbod in opgenomen.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van mogelijkheden om - voor bepaalde overschrijdingen - bij een omgevingsvergunning van de regels af te wijken. Het gaat hierbij om algemene afwijkingsbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op alle besluitvlakken. Hierin zijn ook de afwijkingsregels voor plaatsing van UMTS-masten opgenomen, die zijn ontleend aan de desbetreffende beleidsnota.

Artikel 25 Overige regels

In de regels wordt soms met een verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling wordt in voorkomend geval toegepast zoals deze luidt op het moment van vaststelling van de beheersverordening.

Artikel 26 Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is zoals die in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven.

5 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt op een aantal omgevingsaspecten kort een onderbouwing gegeven. Bij een beheersverordening moet immers - net als bij een bestemmingsplan - worden aangetoond dat de diverse omgevingsaspecten de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Gelet op het karakter en de strekking van de beheersverordening, waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen of functiewijzigingen mogelijk worden gemaakt, en gelet ook op het feit dat de beheersverordening niet afwijkt van het bestaande planologisch regime is het niet nodig om specifiek onderzoek te verrichten.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het besluitgebied is een bedrijf aanwezig. Dit bedrijf heeft de SBI codes (SBI code 49.42, SBI code 49.41, SBI code 77.32/39, SBI code 33.17 en SBI code 52.10.9). De bedrijfsactiviteiten die er plaatsvinden zijn:

- verhuisvervoer;
- overig goederenvervoer over de weg;
- verhuur van machines en installaties voor de bouw en van overige machines en werktuigen;
- reparatie en onderhoud van overige transportmiddelen;
- overige opslag;
- kantoor ten dienste van het bovenstaande.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering worden geen nadere eisen gesteld met betrekking tot voorliggend beheersverordening.

5.2 Geluid

Een gedeelte van de wijk Schelpenhoek valt binnen de geluidszonering van het aangrenzende bedrijventerrein. Deze geluidzone is opgenomen op de verbeelding. Omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten of nieuwe geluidsbronnen mogelijk worden gemaakt in dit plan, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de geluidhinderaspecten wegverkeer-, railverkeer-, industrie- en luchtvaartlawaai.

5.3 Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen

Over de spoorweg langs het besluitgebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Bij een calamiteit kunnen deze gevaarlijke stoffen vrijkomen. De risico's die de mensen als gevolg daarvan lopen worden bepaald door de aard en omvang van de vervoersstroom gevaarlijke stoffen, de spoorveiligheid en het aantal personen langs de spoorweg. Deze risico's moeten worden getoetst aan de risiconormering voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico bedraagt de kans van één op een miljoen jaar (10^{-6} per jaar).

De contour waarbinnen de grenswaarde wordt overschreden volgt uit bijlage 4 van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en bedraagt 6 meter uit de sporenbundel (Traject 30115: Duivendrecht – Diemen).

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen dient te worden berekend per kilometer spoorweg per jaar en bedraagt:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 slachtoffers;
- enz. (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

De plaatsgebonden risicocontour ligt volgens het Basisnet Spoor op 6 meter vanaf de as van de sporenbundel. Deze contour valt buiten het besluitgebied.

Schiphol

De locatie is gelegen onder een luchtvaartroute voor Schiphol. Aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden PR 10^{-6} wordt voldaan (zie o.a. LIB 2004 en het Compendium voor de leefomgeving).