TOELICHTING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 3
1.4 Leeswijzer 4
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 6
2.1 Uitgangspunten 6
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking 6
2.3 Bouwontwikkeling 7
2.4 Motivatie gemaakte keuzes 7
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 9
3.1 Algemeen 9
3.2 De bestemmingen 9
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 12
4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling 12
4.2 Economische uitvoerbaarheid 12
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 12
4.4 Handhaving 13
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 16
5.1 Ruimtelijke karakteristiek 16
5.2 Functioneel gebruik 22
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 23
6.1 Inleiding 23
6.2 Rijksbeleid 23
6.3 Provinciaal en regionaal beleid 25
6.4 Gemeentelijk beleid 37
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT 40
7.1 Bodem 40
7.2 Water 41
7.3 Archeologie 42
7.4 Geluid 44
7.5 Luchtkwaliteit 45
7.6 Externe veiligheid 46
7.7 Wet natuurbescherming 46
7.8 Verkeer en parkeren 47
7.9 Bedrijven en milieuzonering 47
7.10 Duurzaamheid 48
7.11 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De eigenaar van het perceel aan de Amsteldijk Zuid 204B te Amstelveen wenst zijn perceel te transformeren. Op dit moment bevindt er zich circa 14.000 m2 aan kassen op het perceel. De wens bestaat deze kassen te slopen, de bedrijfswoning om te zetten tot burgerwoning en twee nieuwe burgerwoningen te realiseren.
Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingplan, zodat een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel moet worden vastgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Amsteldijk Zuid 204B te Amstelveen en betreft de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Amstelveen, sectie K, nummers 1696, 1940, 1941, 1943, 1946 en 1970. De totale oppervlakte van de percelen bedraagt 18.855 m^2.

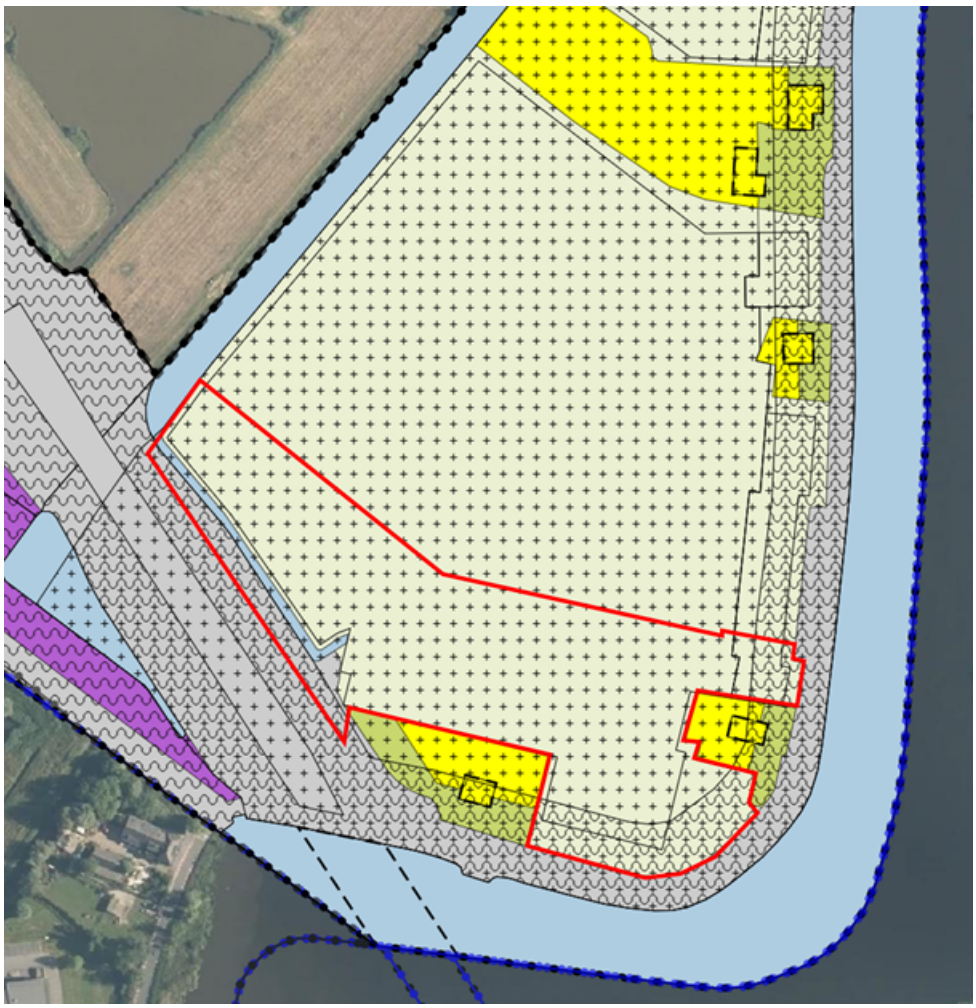


Afbeelding 1: Ligging plangebied (in rood)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', dat op 2 juni 2010 is vastgesteld en sinds 26 mei 2011 onherroepelijk is.
Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' (artikel 10) en 'Agrarisch - Glastuinbouw Bedrijfswoning' (artikel 11). Daarnaast kent het de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een klein deel van het perceel kent de dubbelbestemming 'Waarde - Waterkering'.

Binnen de huidige bestemmingen zijn burgerwoningen niet toegestaan. Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die de mogelijkheid bieden om het initiatief toe te staan. Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien. Door middel van deze herziening wordt de huidige bedrijfswoning omgezet tot burgerwoning en worden twee nieuwe burgerwoningen gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan komt met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan gedeeltelijk te vervallen.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Naast het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' gelden ter plaatse ook de paraplubestemmingsplannen 'Herziening Begripsbepaling Peil' (vastgesteld op 1 oktober 2014), 'Schipholparkeren en Parkeernormen' (vastgesteld op 22 maart 2017), 'Archeologie en Cultuurhistorie' (vastgesteld op 12 juni 2019).

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

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonfunctie. Het voormalige agrarische kassencomplex zal worden gesloopt en de huidige bedrijfswoning zal zodanig als burgerwoning bestemd worden. Daarnaast zullen er twee nieuwe burgerwoningen aan de Amsteldijk Zuid gerealiseerd worden.

Het bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 204B komt overeen met de relevante beleidsstukken. Het initiatief is reeds getoetst aan de Provinciale Verordening, de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg en het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk (Quickscan Amsteldijk Zuid 203b-204b en SO/AS/20211014). Aan de hand van deze beleidsstukken is het initiatief middels diverse stedenbouwkundige uitgangspunten concreet uitgewerkt. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de functionele en ruimtelijke uitwerking van deze uitgangspunten nader toegelicht.

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de Omgevingsvisie NH2020 (paragraaf 6.3.1), de Omgevingsverordening NH2020 (paragraaf 6.3.2), de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (paragraaf 6.3.3) en de Beeldkwaliteitplannen Amstelscheg en Amsteldijk (paragraaf 6.3.4). Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Het plangebied ligt op de westelijke oever van de Amstel, aan de dijk. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de N201, welk middels een aquaduct onder de Amstel doorloopt en daarom niet zichtbaar is vanaf de Amsteldijk Zuid ter hoogte van de (nieuw te bouwen) woning(en). Ten zuiden grenst het plangebied vrijwel direct aan Uithoorn.

In de bestaande situatie is op het perceel een kassencomplex aanwezig. De kassen kennen een totale oppervlakte van 12.176 m^2. Ook is er in de huidige situatie nog een schuur aanwezig van 311 m^2, twee watersilo's van 920 m^3 en 790 m^3 en nog eens 424 m^2 aan overige erfverharding. De kassen zijn tussen 2003 en 2010 gebouwd en zijn momenteel niet meer in gebruik. Daarnaast is er een bedrijfswoning (nr. 204B) aanwezig op het perceel, welk dateert van 1990.

De initiatiefnemer heeft het voornemen de huidige kassen, schuur, watersilo's en terreinverharding te verwijderen. In ruil voor de agrarische bebouwing zullen er twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Amsteldijk Zuid worden gerealiseerd en zal de huidige agrarische bedrijfswoning worden omgezet tot burgerwoning.



Afbeelding 3: Bestaande bebouwing

2.3 Bouwontwikkeling

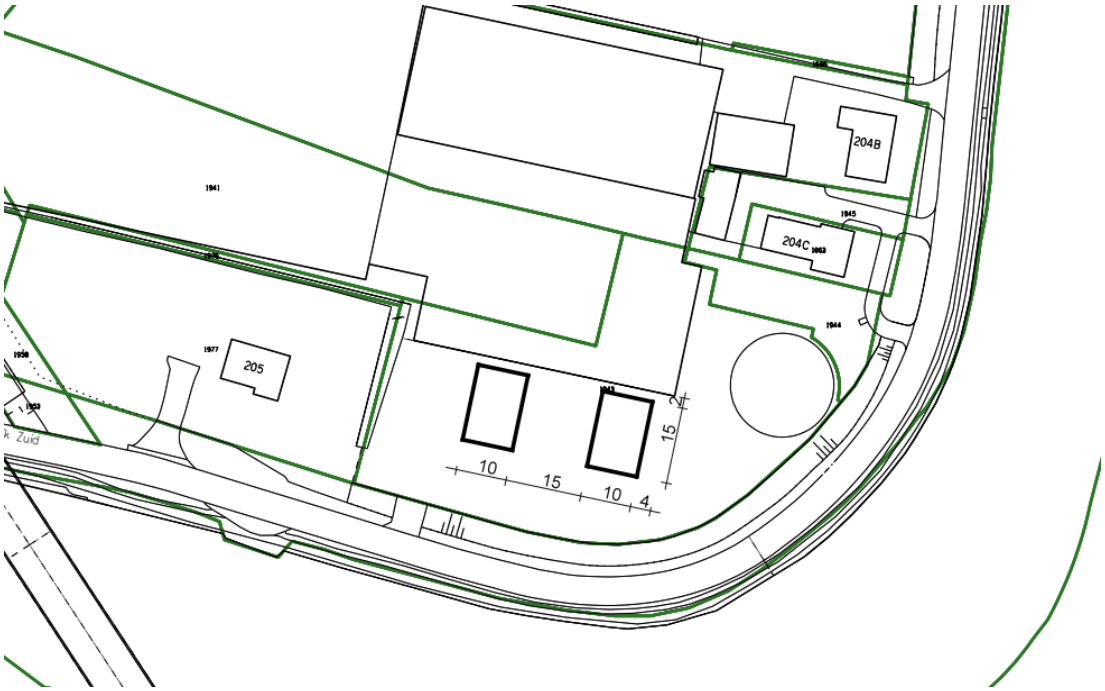
De nieuw te realiseren woningen kunnen enkel in het lint langs de Amstel gebouwd worden; op het achter-terrein kunnen geen woningen komen. De kavel van de initiatiefnemer kent een strook van circa 80 meter dat aan de Amsteldijk Zuid grenst. Hier zullen de nieuwe twee woningen gerealiseerd worden. Dit zullen vrijstaande woningen worden, gebouwd op een perceelbreedte van minimaal 30 meter breed, in overeenstemming met het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020. Stedenbouwkundig sluit dit aan bij de bestaande woningen aan de Amsteldijk Zuid. De stedenbouwkundige opzet wordt hieronder toegelicht.

2.4 Motivatie gemaakte keuzes

De agrarische bedrijfsfunctie op de projectlocatie is beëindigd en de bestaande agrarische bebouwing raakt in verval. Met als doel om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren wordt met onderhavig bestemmingsplan de huidige glastuinbouw-bestemming gewijzigd naar twee woonbestemmingen aan de dijk een bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' zonder bouwmogelijkheden op het achter-terrein. Het openmaken van dit gebied, door de sloop van de bedrijfsbebouwing, draagt bij aan de zichtbaarheid en de herkenbaarheid van het landschap. Er zullen twee nieuwe woningen worden toegevoegd aan het lint van de Amsteldijk Zuid. Op basis van het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020 zullen de toe te voegen woningen het beste ruimtelijk passen in het lint als:

- De bebouwing haaks op/parallel aan de verkaveling van het landschap wordt ingepast en niet gedraaid geplaatst wordt in de richting van de bocht van de Amstel; en
- De gevels op de bebouwingsrooilijn op een vergelijkbare afstand tot de Amsteldijk Zuid 204C en 205 geplaatst worden, op circa 15 meter tot de erfgrens met de dijk.

Op basis van deze uitgangspunten is een keuze gemaakt voor het stedenbouwkundig ontwerp, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4: Verkaveling nieuwe situatie Amsteldijk Zuid

De twee vrijstaande woningen zijn in te passen in de verkaveling: naast elkaar in de bebouwingsrooilijn en op vrijwel dezelfde afstand ten opzichte van de dijk als Amsteldijk Zuid 205. De provincie Noord-Holland heeft ingestemd met bovenstaand verkavelingsplan.

Daarnaast stelt het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020 dat een bestaande bedrijfswoning in aanmerking komt voor een bestemmingswijziging van 'Agrarisch - (Glastuinbouw) Bedrijfswoning' naar de bestemming 'Wonen', waarbij (een deel van) het bouwvlak van het bestaande hoofdgebouw kan worden vastgelegd in een bebouwingsvlak. De bestaande woning aan de Amsteldijk Zuid 204B sluit hierbij aan.

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. De regels bevatten samen met de verbeelding het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. 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.

3.2 De bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
1. Hoofdstuk 1: inleidende regels, met daarin definities en de wijze van meten en berekenen en de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
2. Hoofdstuk 2: bestemmingsplanregels, welke het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functie(s). Per bestemming worden bouwregels gegeven, waarin voor alle bouwwerken de van toepassing zijne bouwbepalingen worden geregeld.
3. Hoofdstuk 3: algemene regels, deze hebben betrekking op in beginsel alle voorafgaande regels. Hierbij gaat het onder meer om de antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels en algemene afwijkingsbevoegdheid.
4. Hoofdstuk 4: overgang- en slotregels.

De inleidende regels in hoofdstuk 1 en de algemene regels in hoofdstuk 3 gelden voor het bestemmingsplan als geheel. Zij werken door in de diverse bestemmingen.

Artikelgewijze beschrijving regels en bestemmingen

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>

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

Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap (artikel 3)
De gronden met deze bestemming mogen niet bebouwd worden en fungeren ten behoeve van het versterken van natuur en landschap.

Tuin (artikel 4)
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 regels is dit het naar het openbaar gebied gerichte erf (niet zijnde achtererfgebied) van woningen.

Wonen (artikel 5)
Woningen 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. Aan huis verbonden activiteiten zijn mogelijk, maar het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven.

Dubbelbestemmingen (artikelen 6 en 7)
Als dubbelbestemmingen zijn opgenomen Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering. De primaire bestemmingen mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemmingen niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)
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 9)
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.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)
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 11)
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 12)
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 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.1.6 van 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 de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van een kassencomplex, de omzetting van de bedrijfswoning tot burgerwoning en de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen. In beginsel is bij een plan met meer dan 11 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling wordt daarom niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van een ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkeling te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

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 dient vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. (Zie artikel 6.2.1. Bro). In artikel 6.2.1 Bro wordt als een bouwplan bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen.

Op basis van dit bestemmingsplan wordt een nieuwbouwplan ontwikkeld als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom in eerste instantie noodzakelijk. In dit geval wordt het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente geregeld en is een exploitatieplan niet meer nodig.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van 1 december 2023 tot en met 11 januari 2024. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.3.2 Bro-partners

Reeds in een vroeg stadium van onderhavig project is contact gelegd met de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Op 7 december 2021 is een reactie vanuit de provincie ontvangen, waarin zij aangeeft positief naar het initiatief te kijken, mits deze passend is binnen het Beeldkwaliteitplan Amstelscheg en de Leidraad Landschap en

Cultuurhistorie. Aangetoond wordt middels een nadere toelichting in paragraaf 6.3.3 en 6.3.4 dat het initiatief passend is binnen deze beleidsstukken.

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 12 oktober 2023.

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

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Waternet/Waterschap AGV
3. Stichting beschermers Amstelland
4. Brandweer Amstelland
5. Liander
6. Gasunie
7. Rijkswaterstaat

De instanties welke staan vermeld onder 3, 6 en 7 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 1, 4 en 5 hebben te kennen gegeven, dat zij geen opmerkingen hebben, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raken waarbij deze instanties belang hebben.

De instanties welk staat vermeld onder 2 heeft inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Hieronder volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders.

Reactie Waternet/Waterschap AGV

1. In het kopje 'Waterkering' graag de volgende zin opnemen: 'Tevens dient tijdig met het waterschap contact te worden opgenomen voor afstemming nieuwbouw en mogelijke toegangswegen en de voorgenomen werkzaamheden dijkverbetering van het waterschap'.
2. De verbeelding komt niet goed overeen met de tekst in het kopje 'Doorwerking plangebied'. Eigenlijk is op dit moment nog niet duidelijk of de 2 woningen nu wel of niet binnen de beschermingszone gaan vallen. Op zich kan de tekst zo blijven staan als het nu is. Advies van het waterschap is wel om zo tijdig als mogelijk in contact te treden met AGV voor toetsing wanneer de woningen geplaatst worden zoals in de verbeelding, voor een soepele vergunningverlening.

Reactie burgemeester en wethouders

Onder dankzegging voor de inhoudelijke reactie, onderschrijven wij het belang van de inhoud van de reactie. De inhoudelijke reactie zal worden beantwoord:

1. De voorgestelde zinsnede wordt opgenomen in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.
2. De twee woningen zullen niet binnen de beschermingszone van de waterkering vallen. De bouwvlakken zijn afgestemd op het dijkverbeteringplan en de bijbehorende beschermingszones en zijn op deze manier buiten de binnenste beschermingszone ingetekend.

4.4 Handhaving

4.4.1 Uitvoerings- en handhavingsbeleid

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstallen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, 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 en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij 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 het bestemmingsplannen te handhaven en te blijven handhaven.

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in de Omgevingswet terug.

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een andere belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:

- De prioriteiten bij de uitvoering van voorgenomen activiteiten.
- De methodiek die de gemeente gebruikt om te bepalen of gestelde doelen worden bereikt.
- De objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissingen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen.
- De werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen.
- De afspraken die door de gemeente met de Omgevingsdienst en met de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving zijn gemaakt.
- De wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de gestelde doelen te bereiken.
- De wijze waarop bestuurlijke sancties en de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen.
- De wijze waarop de gemeente handelt na overtredingen die zijn begaan door of in naam van de eigen gemeente of van andere organen behorende tot de overheid.

In de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's worden deze prioriteiten vertaald in daadwerkelijke activiteiten. Jaarlijks evalueren we de uitgevoerde inspanningen en toetsen we de bijdrage aan de beleidsdoelstellingen. Doen we nog de juiste dingen op de juiste wijze of signaleren we ontwikkelingen die een aanpassing van het (ruimtelijke) beleid vragen? Het uitvoeringsprogramma, jaarverslag en de evaluatie worden toegestuurd aan de gemeenteraad.

4.4.2 Handhavingsopgave

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 handhavingsparagraaf 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 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.

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of meer documenten, waarin gemotiveerd wordt aangegeven welke doelen wij onszelf stellen bij de uitvoering en handhaving en welke activiteiten we daarvoor zullen uitvoeren. Deze verplichting is nu al opgenomen in het Besluit omgevingsrecht en komt ook in het Omgevingswet terug.

De gemeente heeft aan deze verplichting invulling gegeven in het actuele VTH beleidsplan, waarin zowel het uitvoerings- als het handhavingsbeleid is opgenomen. Deze nota beschrijft de visie, doelstellingen, prioriteiten, uitgangspunten en strategieën op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Het is gebaseerd op een analyse van de problemen die zich kunnen voordoen met betrekking tot de naleving van de geldende wetgeving, waaronder dit bestemmingsplan. Een ander belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen bindende voorschriften, die beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Dit is een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. Alle ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan zijn al behandeld in hoofdstuk 2

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied ligt aan de zuidoostelijke rand van de gemeente Amstelveen, in het bebouwingslint ten zuiden van de kern Nes aan de Amstel en ten noorden van Uithoorn. De Amsteldijk Zuid ligt parallel aan de Amstel en is van oudsher de verbinding Amsterdam-Ouderkerk-Uithoorn en de ontsluitingsweg voor de oorspronkelijk zeer gespreid daaraan gelegen agrarische bedrijven met bijbehorende woonhuizen. De Amsteldijk is het bepalende element voor de hoofdstructuur van het gebied.

De projectlocatie valt binnen het door de provincie Noord-Holland vastgestelde Landelijk Gebied en Bijzonder Provinciaal Landschap Amstelscheg. Hier wordt ander op ingegaan in paragraaf 6.3.

Het groene karakter van Amstelveen wordt in grote mate bepaald door de Amstel en de 'buitens' tussen de rivier en de bebouwing van Amstelveen. Ten zuiden van de rijksweg A9 en ten oosten van de Ringsloot ligt het buitengebied Wester-Amstel Zuid, de historische Kruidmolen en de dorpskern Nes aan de Amstel. Agrarische bedrijven en de karakteristieke lintbebouwing langs de dijken kenmerken nog in grote mate het gebied.

Langs de Amstel zijn op Amstelveens grondgebied verschillende deelgebieden te herkennen. Deze gebieden kenmerken zich met name door de soort en dichtheid van de bebouwing langs de Amsteldijk enerzijds en de mate van openheid tussen de bebouwing anderzijds. Daarnaast is het gebruik van het Bovenland mede bepalend voor het beeld vanaf de Amsteldijk. De onderhavige locatie is gelegen in het deelgebied Zuid (van Langs de Akker tot Uithoorn, met uitzondering van Nes).

<u>Bebouwingskarakteristiek</u>
De historische verbindingsweg Amsteldijk-Zuid met lintbebouwing en de kavelstructuur zijn zeer bepalend voor de hoofdstructuur van het gebied. Van oudsher lag verspreid aan de Amsteldijk een aantal agrarische bedrijven met woonhuizen. De lintbebouwing kent een grote verscheidenheid van voornamelijk vrijstaande, naar de dijk gerichte woonhuizen. De meeste woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap; in een enkel geval is het hoogteverschil gebruikt als extra onderlaag. Voor de lintbebouwing zijn voornamelijk traditionele materialen als baksteen en (gebakken) dakpannen gebruikt. Kenmerkend voor het gehele lint is dat de woonhuizen zijn gericht op de dijk, waarbij oudere woningen dichter aan de weg liggen dan de recentere woningen. Rondom de kern liggen de woningen vrijwel direct aan de dijk.

Aan de noordkant van de kern Nes aan de Amstel heeft het agrarische gebied een open, landschappelijk karakter. Ten zuiden van de kern wisselen open grasland en kassencomplex elkaar af. De oorspronkelijke slotenstructuur is nog herkenbaar. Kenmerkend voor het landschappelijk gebied zijn de woonhuizen gericht op de dijk met daarachter bedrijfsgebouwen.

5.1.2 Cultuurhistorie/archeologie

<u>Gebiedsbeschrijving algemeen Landelijk Gebied</u>
De Amstel is een natuurlijke waterweg die vanaf de late middeleeuwen voortdurend is aangepast ten behoeve van goederen- en personenvervoer over water. Kenmerkend voor

de ontwikkeling van het veen- en poldergebied is de aanleg van polderkaden. Door de ontvening in de 17de en 18de eeuw en het natuurlijke proces van inklinking daalde de bodem. Door de voortschrijdende bodemdaling van de aanliggende veen- en landbouwgronden werd het verschil tussen de hoogte van het maaiveld en het peil van de Amstel steeds groter. Hierdoor moesten de kaden steeds worden verhoogd. Het 'Bovenland' is het niet-ontveende gebied dat wordt begrensd door de Amstel en Amsteldijk aan de ene zijde en de Ringdijk en Ringsloot aan de andere zijde. Achter de Ringdijk is het land ontveend en lager gelegen: de polder, of zogeheten 'benedenland'.

Zowel achter de Amsteldijk als langs de Ringdijk hebben in de 17de en de 18de eeuw een heel aantal molens gestaan, om het water van het benedenland via de Ringsloot en het Bovenland naar de Amstel te malen. Begin 20ste eeuw werd de bemaling grotendeels overgenomen door (stoom)gemalen en verdwenen de molens uit het landschap.

De bewoning van de Bovenkerkerpolder is van oudsher gesitueerd aan de rand van de droogmakerij, aan de Ringdijk en de Amsteldijk. De genetische en ruimtelijke samenhang met de ringdijk, ringsloot en de verkaveling is nog duidelijk aanwezig. Hoewel het grootste deel van de molens verdwenen is, is de molengang in de Bovenkerkerpolder nog herkenbaar aan de afwijkende verkaveling. Boerderijen aan de Ringdijk en de Amsteldijk zijn nog in redelijke getalen aanwezig, al verliezen zij hun agrarische functie.

Wonen aan de Amstel en in de polder is in trek, maar de gemeente Amstelveen heeft in haar beleid vastgelegd dat langs de Amstel weinig ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de woonbebouwing. Vervangend nieuwbouw dient bovendien aan te sluiten qua diversiteit, schaal en uitstraling bij de bestaande bebouwing langs de Amstel.

<u>Cultuurhistorische waarde</u>

Dorpskern Nes aan de Amstel
Het dorpje Nes aan de Amstel ligt halverwege Ouderkerk en Uithoorn en is ontstaan op een landtong (of nes), die eerder vastzat aan de oostoever van de Amstel. Toen men de bocht afsneed door het graven van een kortere verbinding ontstond een eiland. De oorspronkelijke rivierarm slibde dicht, waarna het eiland vastzat aan de westoever. Het dorp ligt aan de rand van de Bovenkerkerpolder welke in 1764 werd drooggelegd. Het oorspronkelijke lintdorp langs de Amsteldijk bestaat thans uit verschillende buurtgemeenschappen: De Nes, de Zwaluwenbuurt, Vierhuizen en Waardhuizen. De Zwaluwbuurt vormt nu de kern van het dorp, hier ligt het Rijksmonumentale katholieke complex met de Urbanuskerk met pastoriewoning en de voormalige Sint Josephschool. Het dorp Nes is een kilometer zuidelijker ontstaan in de omgeving van de Nessersluis, de plek waar nu een pont over de Amstel vaart. Hier stond ten tijde van de hervorming (begin 17de eeuw) een katholieke schuilkerk, die vele katholieken aan zich bond. Mede daardoor is het te verklaren dat de Nesser gemeenschap tot aan het midden van de 20ste eeuw bijna voor 100% rooms-katholiek was. De toenemende ontkerkelijking bracht daar verandering in en de bouw van meer dan 100 nieuwe woningen in de Zwaluwenbuurt in de jaren '70 versterkte die ontwikkeling nog eens. De nieuwe Nessers waren veelal Amstelveeners en Amsterdammers die hun hart hadden verpacht aan de kleinschalige woongemeenschap. De katholieke neogotische Urbanuskerk, gebouwd door Jos Cuijpers tussen 1889 en 1891, is desondanks nog altijd beeldbepalend voor het silhouet van het dorp.

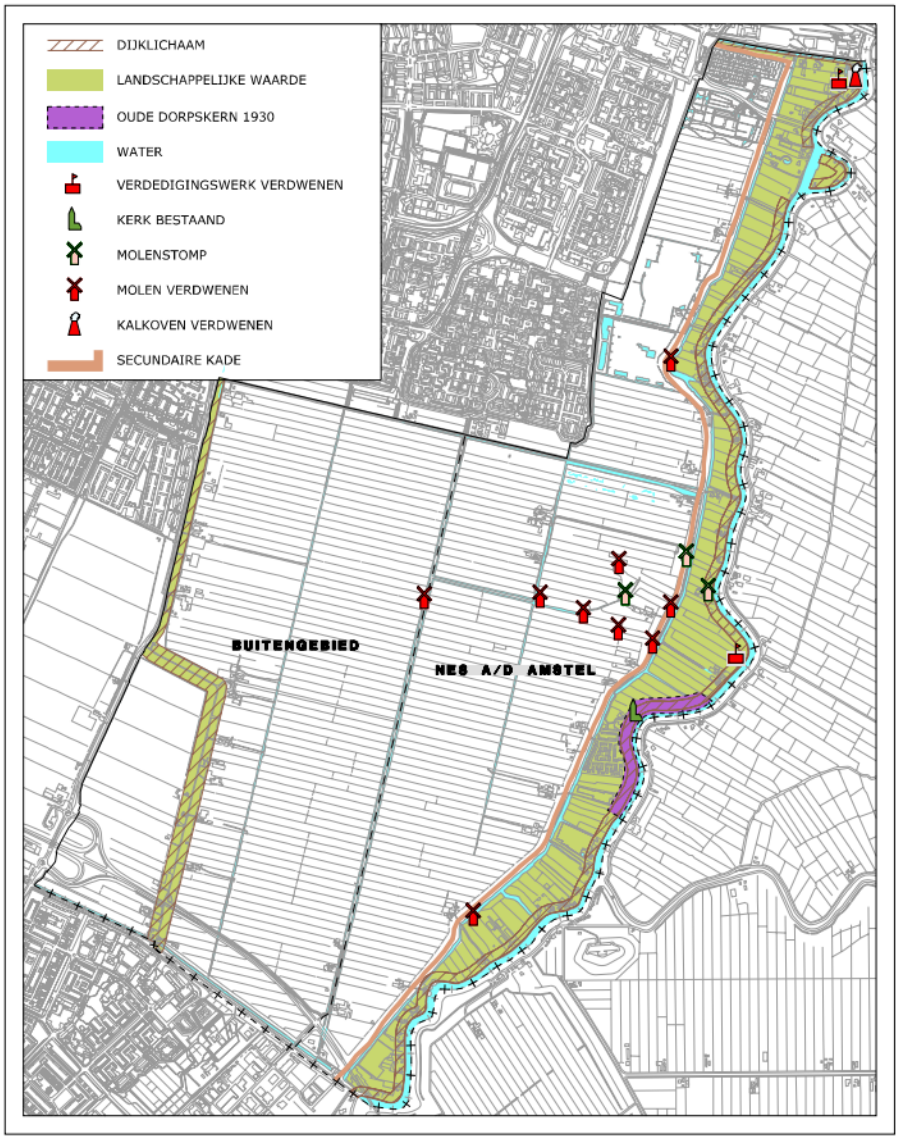
Boerderijen
Niet zo lang gelegen stonden er nog 27 boerderijen in de Bovenkerkerpolder, bijna allemaal aan de Ringdijk en aan de Amsteldijk-Zuid, overwegend van het type dwarshuis. Het woongedeelte stond dwars op de stallen, evenwijdig aan de weg. Het belangrijkste vertrek was de verhoogde 'opkamer', die eigenlijk alleen maar werd gebruikt op zondag of bij voornaam bezoek. Omdat deze kamer hoog lag, bood zij tevens uitzicht over de dijk, maar vormde ook een ideale vluchtplaats bij overstromingen.

Onder de opkamer bevond zich een koele ruimte, die gebruikt werd als voorraadkamer of voor het maken van kaas. De open tralievensters dienden voor ventilatie. Achter het aan de dijk georiënteerde woonhuis lag de stal. Daarachter, los verspreid over het erf bevonden zich de bijgebouwen: stallen, (wagen)schuren, de hooizolder. Als gevolg van het verlies van de agrarische functie transformeren veel boerderijen tot woningen en verdwijnen de bijgebouwen. Of ze maken plaats voor nieuwbouwwoningen, veelal vrijstaande villa's die niet passen binnen de typologie van het polderlandschap en de daarbij behorende bebouwing.

Molens
De Bovenkerkerpolder werd in 1629 bedijkt en bemaald door twee molens, aan de noordzijde 'De Weteringsbrugmolen' en aan de zuidzijde 'De Nessermolen' ofwel 'De Oude Gerard'. Nadat het grootste gedeelte van de polder in een plas was veranderd werd in 1764 door de Staten van Holland en Westfriesland octrooi verleend voor het droogmaken van de polder. Op circa 250 meter van de Amstel werd de ringsloot aangelegd en met de vrijgekomen grond kon de Ringdijk worden opgeworpen. Aan de Ringdijk kwamen de molens 'De Hoorn' en 'De Zon' tot stand. Deze molens loosden op het niet verveende bovenland en om het waterpeil daar niet te veel te laten stijgen werd molen 'De Parel' gebouwd die het water van het bovenland weer in de Amstel loosde. Nadat het waterpeil in de polder was gezakt werden in 1767 op een lager niveau nieuwe molens opgericht, 'De Johanna Bregitta' en 'De Cornelia Wilhelmina'. Een jaar later werden weer op een lager niveau molens bijgebouwd, totdat de polder in 1769 droogviel. Tussen 1818 en 1836 werden de schepradmolens verbouwd tot vijzelmolens. Na de overgang op machinale bemaling werden de molens in 1914 buiten gebruik gesteld. Van het bemalingsapparaat van totaal 11 molens zijn slechts drie onderstukken bewaard gebleven: De Hoorn (1765, vervijzeld in 1810), De Parel (1766, vervijzeld in 1822) en De Cornelia Wilhelmina (1766, vervijzeld in 1836). Deze zijn alle drie aangewezen als gemeentelijk monument en als woning in gebruik.

Verdedigingswerken
Vanaf de 16e eeuw ontwikkelde de wapentechniek zich zodanig dat kastelen, stadsmuren en vestiginggrachten niet voldoende bescherming boden tegen vijandelijk geschut. Er werden daarom steeds meer verdedigingswerken aangelegd in het buitengebied. De omgeving van Amstelveen maakte deel uit van het verdedigingsgebied rond Amsterdam. Dwars door Amstelveen loopt een stelling van een aantal oude verdedigingswerken: een voorloper van de Stelling van Amsterdam uit 1787. Deze linie werd aan het begin van de 19de eeuw door de luitenant-generaal C.R.T. baron Krayenhoff aangelegd, in opdracht van Raadspensionaris R.J. Schimmelpenninck (1761-1825). Begin 19de eeuw dreigde oorlog tussen Frankrijk en Pruissen en bestond er de vrees dat het Koninkrijk bij het Franse Rijk zou worden ingelijfd. Dit was aanleiding om een verdedigingslinie met inudaties (het onderwater zetten van gebieden) en de verdedigingsposten te ontwerpen in een cirkel rondom Amsterdam, die de aanvallers op tenminste twee uur van de hoofdstad zouden houden. De linie bestond uit zogeheten 'posten': dit zijn eenvoudige, hoger gelegen aarden wallen bewapend met één of meer kanonnen. De posten 11, 12, 13 en 14 van deze linie bevonden zich op het huidige Amstelveense grondgebied: twee ervan ter hoogte van het oude dorp (post 13 aan de Ouderkerkerlaan en post 14 aan de Handweg), en twee ten zuiden van de Koninklijke Nederlandse Springstoffenfabriek aan de Amstel (post 12 aan de Oostelijke Ringdijk in de Bovenkerkerpolder en post 11 aan de Amsteldijk Zuid). Van de posten is weinig meer terug te vinden. Ze zijn afgegraven en/of overbouwd. Alleen van de post 12 aan de Kruitmolen is in 2011 een reconstructie gemaakt.

Cultuurhistorische Waardekaart Landelijk Gebied



Afbeelding 5: Cultuurhistorische waardekaart Landelijk Gebied

Landschappelijke waarde

Polderlandschap
Het landschap van de Bovenkerkerpolder is steeds aan veranderingen onderhevig geweest. Aanvankelijk was de polder een deel van een uitgestrekt moerasbos, later werd het een grote veenplas, en daarna een droogmakerij waarbij molens rond Nes aan de Amstel het landschap bepaalden. Als gevolg van de bemaling ging de bodem van de polder inklinken en moest men het water van de droogmakerij steeds dieper wegmalen. Het bemalingsapparaat bleef tot 1914 gehandhaafd: het jaar waarin het polderbestuur overstapte op mechanische bemaling. De overgebleven vijzelmolens werden verkocht en geleidelijk aan geheel of gedeeltelijk gesloopt. Droogmakerijen zijn zeer bepalend geweest voor de landschapsontwikkeling van de Bovenkerkerpolder.
De kleinschalige verkaveling is in dit (zuidelijke) deel van de Bovenkerkerpolder gaaf en herkenbaar, in het noordelijke deel (bestemmingsplan Zuid-Oost) is het volledig verdwenen door de bouw van woonwijken Middenhoven, Waardhuizen en Groenelaan. De kenmerkende openheid is in het zuidelijk en oostelijk gedeelte nog aanwezig. De ruimtelijke en genetische samenhang tussen het wegen- en afwateringspatroon enerzijds, en de Amsteldijk, het bovenland, de polder en de ringdijk anderzijds, is hier

nog altijd afleesbaar in het landschap. De ringdijk van de Bovenkerkerpolder is in het oosten het best herkenbaar. Hier is ook de overgang van droogmakerij naar de bovenlanden van de Amstel te zien. In het westen valt de ringdijk samen met de ringdijk van de Noorder-Legmeerpolder.
Zowel deze verkaveling als het hoogteverschil in het landschap is van landschappelijke waarde. Het geeft ons inzicht in het ontstaan, de ontwikkeling en het functioneren van een polderlandschap en de droogmakerij.

Onverveend Bovenland
De strook bovenland langs de Amstel is nooit verveend. Dit heeft verschillende redenen: ten eerste was het veen direct langs de Amsteldijk minder bruikbaar als brandstof (bosveen, vaak vermengd met kleiafzettingen). Daarnaast was in de 17de eeuw een verbod uitgevaardigd om turf te steken langs de Amsteldijk van zo'n 150 tot 450 meter uit angst voor afkalving van de Amsteldijk. Daarbij behoorde het land van oudsher bij boerderijen en buitenplaatsen en mocht het dus niet zomaar afgegraven worden. Het onverveende bovenland onderscheidt zich duidelijk van het achtergelegen lagere ontveende polderlandschap, en heeft cultuurhistorische waarde.

Dijklichaam Amsteldijk
Langs de gehele oostelijke gemeentegrens loopt de rivier de Amstel, en de daarnaast gelegen Amsteldijk. Naast de functionele waarde, namelijk de barrière die de dijk vormt tegen het water uit de Amstel, heeft de dijk ook cultuurhistorische waarde. De hoger gelegen dijk vormt al vele eeuwen de doorgaande route voor het vervoer van mensen en goederen tussen Amsterdam en Ouderkerk aan de Amstel. Ook is hier, langs de dijk en op het hoger gelegen bovenland, in de afgelopen eeuwen bebouwing ontstaan, variërend van buitenplaatsen tot boerderijen en arbeiderswoningen. Nog altijd is de Amsteldijk een zeer geliefde plek om te wonen en te recreëren.

Amsteleiland
Het Amsteleiland is in de geschiedenis niet van nature een eiland, het was van oorsprong verbonden met de nu westelijke oever van de Amstel; de Amsteldijk Zuid. Oorspronkelijk maakt de Amstel, tot 1738, ter hoogte van het eiland, alleen een zeer scherpe bocht in de van nature sterk meanderende rivier. Gezien de grote bedrijvigheid in de streek, het belang van transport over water, maar vooral vanwege de in de loop der jaren steeds langer wordende trekschuiten die in de problemen kwamen door de scherpe bocht in de Amstel, besloten de "Schepenen van Amsterdam" om ter plaatse de rivier recht door te trekken. Deze korte verbinding werd gegraven in 1738, waardoor het Amsteleiland ontstond. In die tijd heette het gebied echter nog "Rietmolenshoek", genoemd naar de krijtmolen die op de zuidwestelijke punt van het ontstane eiland stond.
Aanvankelijk was het 'nieuwe' eiland een ontgonnen (natuur)gebied. De eerste bedrijvigheid ontstond aan het begin van de 20e eeuw. Aan de westelijke zijde ontwikkelde zich een bedrijfsmatig gebruik in de scheepsbouw. De enige bebouwing op het eiland is dan nog het houten huis aan de oostzijde van het eiland, de houten driekap loods en twee hellingbanen. In die tijd was er nog geen vaste verbinding naar één van de oevers. Er lag lange tijd alleen een vlotbrug aan de zijde van het houten huis naar de oostelijke oever van "De Ronde Hoep". Eind jaren '50 van de vorige eeuw werd er een vaste verbinding gebouwd aan de noordzijde van het eiland naar de doorgaande weg Rondehoep West.
In de historie van de scheepswerf zijn er in de loop van de tijd onder meer dekschuiten, binnenvaartschepen, mossel- en viskotters en ten slotte grote jachtschepen van de helling gegaan. In 1993 is het laatste schip van de helling gegaan en in 2008 is het eiland verkocht aan een projectontwikkelaar. De aanwezige bebouwing is toen gesloopt, maar de realisatie van de voorziene villawijk is (nog) niet van de grond gekomen.

Dijklichaam Bovenkerkerweg
Nadat vanaf de 15e eeuw op grote schaal ontvening plaatsvond, werd op ongeveer 3 kilometer westelijk van de Amstel een achterkade opgeworpen om het ontgonnen gebied te beschermen tegen wateroverlast vanuit het nog niet ontgonnen veen. Deze

achterkade, ook wel de veendijk genoemd, is nog steeds herkenbaar in het hoger gelegen tracé van de huidige Amsterdamse/Amstelveense weg, Dorpsstraat, Handweg en Bovenkerkerweg. De hoger gelegen Bovenkerkerweg is nog altijd goed herkenbaar, en heeft cultuurhistorische waarde. Langs de Bovenkerkerweg ontstonden in de loop der eeuwen boerderijen, overwegend haaks op de dijk gelegen. Enkele exemplaren uit het begin van de 20ste eeuw zijn aangewezen als gemeentelijk monument.

Archeologie

Dijklichaam
Zowel de meest westelijke grens van het bestemmingsplangebied Landelijk Gebied als de oostelijke grens is op de archeologische beleidsadvieskaart aangegeven als een 'zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden'. Aan de westzijde loopt de Bovenkerkerkade, de doorgaande route tussen Amstelveen en Uithoorn, en aan de oostzijde de Amsteldijk Zuid, de dorgaande route tussen Amsterdam en Ouderkerk aan de Amstel. De archeologische verwachtingswaarde is hier hoog. Dat betekent dat bij bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm een vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek vereist is.

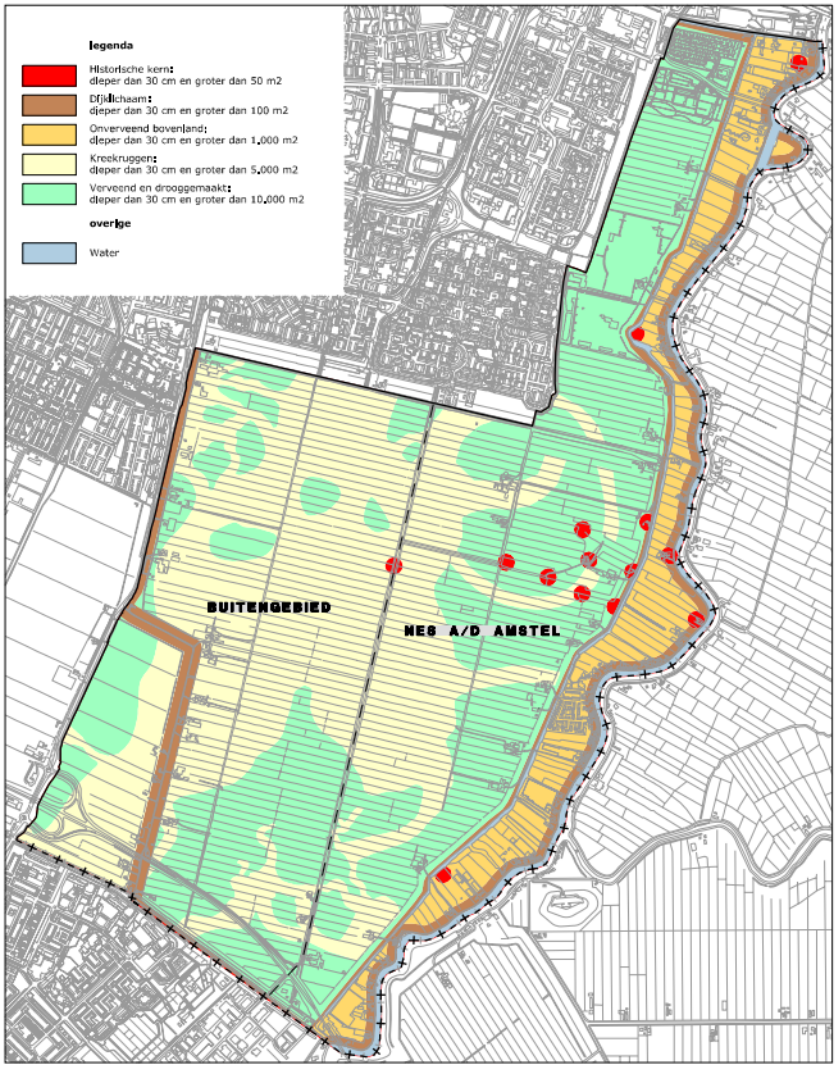
Onverveend bovenland
Het gebied tussen de Amsteldijk en de ringdijk bestaat uit onverveend bovenland. Het is daarom op de archeologische beleidsadvieskaart aangeduid als van middelhoge archeologische waarde. Dat betekent dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 30 cm een vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Getij-inversieruggen
Een groot gedeelte van het bestemmingsplangebied Landelijk Gebied is op de archeologische beleidsadvieskaart aangegeven als getij-inversierug. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 5.000 m^2 en dieper dan 30 cm vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek vereist is.

Verveend en drooggemaakt
Het landelijk gebied ten westen van de ringdijk rond de Bovenkerkerpolder en ten oosten van de Bovenkerkerweg, heeft voor een deel een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen bij zeer grote bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 10.000 m^2 en dieper dan 30 cm dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het gebied is afgegraven voor de turfwinning, ingepolderd en drooggemalen. De archeologische verwachtingswaarde is er daarom laag.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten, ook niet wanneer in inventariserende onderzoeken de locatie vrij wordt gegeven voor de geplande ontwikkeling of wanneer het om een gebied gaat dat op de beleidsadvieskaart is aangegeven als van 'lage waarde'. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Amstelveen.

Archeologische Beleidsadvieskaart Landelijk Gebied



Afbeelding 6: Archeologische Beleidsadvieskaart Landelijk Gebied

Monumenten
Het meest dichtbijgelegen monument is de Amsteldijk Zuid 194. Deze locatie is aangewezen als gemeentelijk monument op 11 december 2007: woonzorgboerderij, voormalige boerderij allee voorhuis met 1 beuk en 1 taxus. Bouwjaar: vermoedelijk 1874. Ontwerp: onbekend.

5.2 Functioneel gebruik

Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van Agrarisch-Glastuinbouw en 'Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning naar Wonen en Agrarisch met waarden-Natuur en Landschap. Deze bestemmingswijziging zal de omzetting van bedrijfswoning tot burgerwoning mogelijk maken, evenals de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen. Daarnaast zullen de bestaande kassen gesloopt worden, waar een open landschap zonder bouwmogelijkheden voor in de plaats zal komen.

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

6.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De druk op de fysieke leefomgeving is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied geldt de prioriteit 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'. Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief". In de huidige situatie zijn er op het perceel kassencomplexen aanwezig. Door de oude kassen van circa 14.000 m^2 te slopen en hier de bouwmogelijkheden te verwijderen, wordt bijgedragen aan een toevoeging van landschapskwaliteit. Er zullen twee nieuwe woningen aan de dijk worden teruggebouwd, passend binnen het bebouwingspatroon. De nieuwe situatie zal de zichtlijnen en het landschap ten goede doen. Belangrijk voor het ontwerp zijn de Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplan Amstelscheg, de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk, waar in paragraaf 6.3.3 en 6.3.4 nader op wordt ingegaan. De ontwikkeling zal zorgen voor een kwalitatieve verbetering van het landschap en draagt daarmee bij aan het behalen van de doelen van de NOVI.

6.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijke rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Doorwerking plangebied
Voor het plangebied is onderdeel 7 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' relevant. Het plangebied valt binnen de Stelling van Amsterdam. Onder paragraaf 6.3.3 wordt beschreven dat het initiatief de waarden van de Stelling van Amsterdam niet zal schaden. Het planvoornemen is in lijn van het Barro.

6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Besluit ruimtelijke ordening). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient tevens een motivering te worden opgenomen waarin wordt onderbouwd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking plangebied
Bij de bouw van twee nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfswoning tot burgerwoning is er in beginsel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is er in de huidige situatie sprake van circa 14.000 m^2 aan kassencomplexen welk gesloopt zal worden. In de nieuwe situatie zal het totaal aan bebouwd oppervlakte afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Een toetsing aan de Ladder is niet van toepassing.

6.2.4 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol
Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. 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. 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 worden toegestaan, 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 voor een vvgb en een radaradvies gelden allebei afzonderlijk van elkaar, maar kunnen ook samenvallen wanneer verschillende toetsvlakken worden doorsneden. De genoemde beperkingen betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen.

Op 1 januari 2018 is het LIB gewijzigd 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 de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd en mogen bestaande geluidgevoelige gebouwen vervangen worden door een nieuw geluidgevoelig gebouw. In het bestaand stedelijk gebied tussen de grond van zone 4 en de 20 Ke-contour gelden nu en ook onder het regime van het nieuwe LIB geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw.

Doorwerking plangebied
Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor de hoogte van het LIB. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. Binnen het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 143 meter en een toetshoogte in verband met radarapparatuur van 56 meter. Deze hoogtes worden middels het initiatief niet overschreden.
Op grond van artikel 2.2.4 is geen vaste laserinstallatie of windturbine toegestaan vanaf een minimale hoogte. In onderhavig plan worden geen laserinstallaties of windturbines gerealiseerd, waardoor dit artikel hier niet aan de orde is.
Het plan is niet in strijd met het LIB.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie NH2050 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met deze visie richt de provincie zich op langetermijnambities en -doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waarom en ten dele over het Wat. Onder de hoofdambitie, balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland - hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling - hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.

- Sterke kernen, sterke regio's - deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie - in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel Leefomgevingskwaliteit, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelegen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving.

De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes. De intentie van de provincie is om aan de visie een uitwerkingsprogramma te koppelen. Gelijktijdig met de besluitvorming over de Omgevingsverordening die gekoppeld is aan de Omgevingsvisie (medio 2019) worden daartoe acties vastgesteld.

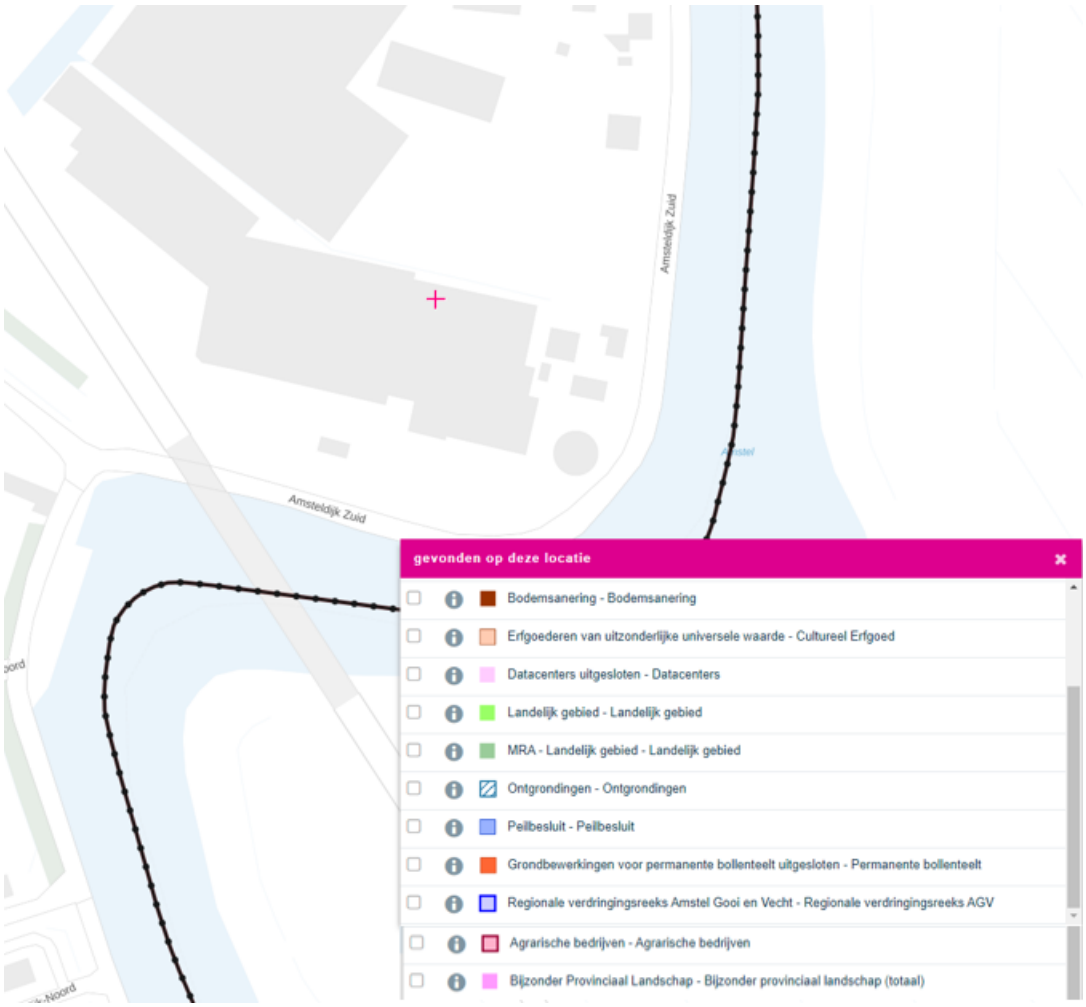
In de Omgevingsvisie is aangegeven dat rond Amsterdam een metropool wordt gevormd. Het gaat hier om een stedelijk systeem van grotere en kleinere kernen, met Amsterdam als hoogstedelijke kernstad, een landschap met hoge gebruiks- en belevingswaarde, een multimodale bereikbaarheid, een havengebied met energietransitie en circulaire economie als dragers en Schiphol als internationale hub.

De ontwikkeling van de metropool komt tot uiting door een snel groeiend aantal inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekers, leidend tot een tendens van concentraties van economische functies.

Doorwerking plangebied
Het planinitiatief sluit aan bij de vijfde beweging uit de Omgevingsvisie. Het initiatief voorziet in het verwijderen van kassencomplexen en het terugbrengen van de natuurwaarden van het oorspronkelijke perceel en een kwalitatieve verbetering van de waardevolle Amstelscheg. Het initiatief is in lijn met het provinciaal beleid.

6.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
Op 22 oktober 2020 heeft de provincie de nieuwe verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. Op 1 januari 2023 is de meest recente versie in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald.

Doorwerking plangebied



Afbeelding 7 Uitsnede kaart omgevingsverordening

Het perceel is op grond van de Omgevingsverordening NH2020 gelegen binnen diverse werkingsgebieden, waarvan enkele van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling, namelijk:

- Landelijk gebied (werkingsgebied MRA - Landelijk gebied)
- Bijzonder Provinciaal Landschap
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Beschermingszone regionale waterkering
- Agrarische bedrijven

<u>Landelijk gebied, werkingsgebied MRA - Landelijk gebied</u>

Artikel 6.9 MRA Landelijk gebied

1. Een ruimtelijke plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. N.v.t.
3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende vooraarden:
   a. ter plaatse van het bestaande agrarische bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
   b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
   c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en

   d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.000 m^2 grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
4. N.v.t.
5. N.v.t.
6. In aanvulling op het derde lid aanhef en onder d kan een ruimtelijk plan voorzien in een derde burgerwoning indien in de motivering wordt onderbouwd dat deze derde burgerwoning noodzakelijk is om een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie mogelijk te maken.
7. N.v.t.
8. N.v.t.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden gesteld in lid 3 van artikel 6.9. Daarnaast zal er gebruik worden gemaakt van artikel 6.9 lid 6 om een derde burgerwoning toe te staan. Namelijk, wanneer er slechts twee woningen gerealiseerd worden (in de vorm van het omzetten van de bedrijfswoning tot burgerwoning en de bouw van één nieuwe woning), is het initiatief financieel niet uitvoerbaar: de kosten voor de sloop zullen dusdanig hoog zijn dat het niet rendabel is de kassen te slopen. In de huidige situatie is er dusdanig veel grondoppervlakte aan kassencomplex aanwezig dat de bouw van een derde woning noodzakelijk is om het plan financieel uitvoerbaar te laten zijn. De sloop van 14.000 m2 aan kassen leidt tot een substantiële verbetering van het landschap van de Amstelscheg, de Amsteldijk en de directe omgeving van het plangebied. Ook draagt deze ontwikkeling bij aan de doelen van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De doorzichten ter plaatse van het perceel zullen worden hersteld. De manier waarop de ontwikkeling bijdraagt aan het gebiedsperspectief Amstelscheg, de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk wordt in paragraaf 6.3.3 en 6.3.4 nader besproken.

Artikel 6.59 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
   a. rekening houden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
   b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
   c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
3. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).
4. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
5. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

In paragraaf 6.3.3 wordt nader ingegaan op hoe het initiatief passend is binnen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In paragraaf 6.3.4 wordt het initiatief getoetst aan het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg.

Bijzonder Provinciaal Landschap

Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap

1. De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
3. In afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.
4. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits de ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.
5. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede en, indien van toepassing, het vierde lid.
6. Indien uit de motivering volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het vierde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het ruimtelijk plan.
7. N.v.t.
8. N.v.t.
9. N.v.t.
10. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de motivering als bedoeld in het vijfde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het achtste lid, aanhef en onderdeel c.
11. Gedeputeerde Staten kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 6 wijzigen.

Het initiatief is gelegen in de Amstelscheg. De kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap provincie Noord-Holland zijn vastgelegd in bijlage 6 van de verordening, waarin verwezen wordt naar het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg. Hierin is een ruimtelijk kader voor ontwikkelingen opgesteld. In paragraaf 6.3.4 wordt nader ingegaan op het Gebiedsperspectief Amstelscheg en het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk en wordt aangetoond dat onderhavige ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de gebiedskwaliteit van de Amstelscheg.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

1. De kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 en bijlage 7a bij de verordening.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat regels gericht op de instandhouding van versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
3. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten.
4. N.v.t.
5. N.v.t.
6. [vervallen]
7. N.v.t.

Het initiatief is gelegen binnen de Stelling van Amsterdam. Het perceel is gelegen op circa 1,2 kilometer afstand van het fort 'Waver-Amstel' en op circa 1,8 kilometer afstand van het 'Fort bij Uithoorn'. Het initiatief is daarmee niet gelegen binnen de 'monumentenzone' of de 'kernzone', maar enkel binnen de 'stellingzone'.

De gehele Stelling van Amsterdam (UNESCO-werelderfgoed) is Stellingzone. De Stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Ook voormalige inundatiegebieden maken deel uit van Stellingzone. Voor deze Stellingzone geldt:

- Behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- Openhouden van schootcirkels rond de forten in de nog open landschappen;
- Behoud van bestaande accessen. Dit zijn de plaatsen waar de hoofdverdediging werd doorsneden door dijken, kanalen, spoorlijnen en wegen.

Het initiatief voorziet in het verwijderen van 14.000 m^2 aan kassencomplexen. Daarnaast zijn de twee nieuwe woningen ingepast in het landschap en sluiten deze aan op de bestaande bebouwing en de voorschriften uit de Beeldkwaliteitplannen. De openheid zal teruggebracht worden, waarmee de zichtlijnen en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en daarmee de Stelling versterkt zal worden (zie paragraaf 6.3.3).

Beschermingszone regionale waterkering

Artikel 6.77 Regionale waterkeringen

1. Ter plaatse van het werkingsgebied Regionale waterkering voorziet het ruimtelijk plan in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels.
2. Ter plaatse van het werkingsgebied beschermingszone regionale waterkering voorziet een ruimtelijk plan in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkering waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zijn.
3. In afwijking van het tweede lid zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk indien hierover blijkens de toelichting bij de ruimtelijk plan overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeente, waterbeheerder en provincie.

De twee nieuwe woningen zullen gerealiseerd worden binnen de waterkering. Er heeft inmiddels afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente en de waterbeheerder. De twee bouwvlakken worden buiten de binnenste waterkering gerealiseerd, naar wens van de waterbeheerder. Verder wordt de dubbelbestemming Waterkering opgenomen, om de waterkering te beschermen door het stellen van nadere regels in het bestemmingsplan.

6.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Artikel 6.59 uit de Omgevingsverordening NH2020 is van toepassing op dit perceel. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van dit gebied, wordt rekening gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Het plangebied is gelegen binnen de ensemble 'Amstelscheg' en binnen de Provinciale structuur 'Stelling van Amsterdam/Nieuwe Hollandse Waterlinie'.

Ensemble: Amstelscheg

De Amstelscheg maakte deel uit van een groot veengebied dat lange tijd geleden is ontgonnen uit drooggemalen polders. Tegenwoordig heeft het resterend veenweidelandschap een agrarische functie, maar krijgt het ook steeds meer betekenis als recreatielandschap, met name voor fietsers, hardlopers en wandelaars. De Ensemble Amstelscheg is beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- De landschappelijke karakteristiek: het plangebied is gelegen binnen het 'Veenrivierenlandschap (bovenland)', binnen 'Veenrivier de Amstel'. Hier staat de verkaveling haaks op de rivieren en door de slingerende rivieren zijn er uitwaaierende en toelopende verkavelingspatronen ontstaan.
- Openheid en ruimtebeleving: het plangebied is gelegen ten oosten van de Bovenkerkerpolder, welke bestaat uit open weides, in een verdichte rand langs de Amstel.
- De ruimtelijke dragers: het plangebied is gelegen aan de rivier de Amstel, welke met zijn dijken de belangrijkste (recreatieve) drager vormt en de stad met het buitengebied verbindt.

De ensemble 'Amstelscheg' kent de volgende ambities en ontwikkelprincipes met bijbehorende kansen:

1. De verkavelingspatronen en historische elementen vormen de cultuurhistorische identiteit
   a. Handhaving en versterking van het contrast tussen de droogmakerijen en het bovenland:
      I. Ontwikkel binnen het specifieke verkavelingspatroon met bijbehorende kavelbreedte.
   b. Het behouden van het landelijke karakter:
      I. Laat bij transformaties en beëindiging van agrarische bedrijven alleen die functies toe die aansluiten bij de landelijke en recreatieve karakteristiek van het gebied (geen kantoren, autobedrijven, opslag, etc.) en stuur bij de inrichting van de erven op de kenmerkende gebiedskwaliteiten.
      II. Behoud en accentuering van de zichtlijnen onder andere van en naar buitenplaatsen en op molens en kerktorens.
   c. Het koesteren van de polder de Ronde Hoep als landschappelijke parel:
      I. Laat het unieke verkavelingspatroon intact en behoud de openheid in de polder. Zorg dat schaalvergroting van bedrijfsbebouwing de openheid versterkt.

Relatie tot het plangebied: onderhavige ontwikkeling betreft de transformatie van een agrarisch bedrijf. De twee nieuw te bouwen woningen zullen aansluiten op de bestaande verkaveling.

2. De groene scheg vormt een scherp contrast met het omringend stedelijk gebied
   a. Het open houden van de Amstelscheg:
      I. Houd de polders vrij van bebouwing en behoud het doorlicht vanaf de Amsteldijk naar het achterliggende landschap.
      II. Ontwikkel alleen op bestaande kavels en limiteer de volumevergroting bij sloop/nieuwbouw van woningen en bedrijven. Ontwikkelingen groter dan bestaande kavelmaat zijn niet toegestaan.
      III. Ontwikkel het erf alleen in de diepte en niet in de breedte. Plaats bijvoorbeeld bijgebouwen en paardenbakken naar achteren ten opzichte van het hoofdgebouw.
   b. Het vergroten van de eenduidige vormgeving van de (onderlinge verschillende) randen langs het stedelijk gebied
      I. Versterk de randen door aan te sluiten op de groene karakteristiek van de desbetreffende rand.
   c. Sterk (zicht)relaties tussen stad en land
      I. Creëer zichtlijnen en nieuwe routes vanaf de stedelijke rand in de richting van de scheg. Zorg dat de ontwikkelingen aan de rand een voorkant krijgen naar de scheg.

Relatie tot plangebied: middels onderhavige ontwikkeling zal er 14.000 m^2 aan bebouwing verwijderd worden, wat de doorzichten van de Amstelscheg en Amsteldijk zal versterken.

3. De veenrivieren zijn de dragende structuren in het beeld van de scheg
   a. (Behoud van) de continuïteit van het dijkprofiel van de Amstel
      I. Zorg dat dijken als autonome en continue structuren herkenbaar blijven. Bouw alleen op maaiveldniveau en behoud de teensloot.
      II. Sluit wegen loodrecht aan op de dijk of neem deze op in het dijktalud.
      III. Hanteer een breed doorzicht bij (ongelijkvloerse) kruisingen met andere infrastructuur.

Relatie tot het plangebied: de continuïteit van het dijkprofiel van de Amstel zal gerespecteerd blijven. De oprit tot de nieuwe woningen zullen loodrecht op de dijk worden gerealiseerd. Voor het overige zullen er geen wijzigingen aan het dijkprofiel van de Amstel plaatsvinden.

4. Overige ontwikkelprincipes
   a. Het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.
      I. Zorg voor een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap; vermijd hoge hekken in het landschap. Streef ernaar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap.
      II. Het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap.

Relatie tot het plangebied: De nieuwe bebouwing zal aansluiten op de huidige verkavelingsstructuur. De te verwijderen kassen zullen de openheid van het landschap weer terugbrengen.

De ensemble 'Amstelscheg' kent diverse ambities en ontwikkelprincipes met bijbehorende kansen. Het initiatief voorziet in het verwijderen van kassencomplexen en het terugbouwen, de bouw van twee nieuwe woningen, en het omzetten van een bedrijfswoning tot burgerwoning. Middels het verwijderen van de kassen, wordt de openheid van het landschap teruggebracht. Daarnaast zullen de twee nieuwe woningen binnen de bestaande verkavelingsstructuur worden opgericht, wat aansluit bij de landschappelijke karakteristiek. Het initiatief is daarmee in lijn met de ambities en ontwikkelprincipes van de ensemble 'Amstelscheg'.

Provinciale structuur: Stelling van Amsterdam
welke Amsterdam moest beschermen. De Stelling kreeg in 1996 een plaats op de UNESCO-Werelderfgoedlijst. De provinciale structuur is beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- De landschappelijke karakteristiek: in het veenrivierenlandschap is voor de vorm van de Stelling de loop van de rivier gevolgd.
- Openheid en ruimtebeleving: de Stelling vormt een rustige, landschappelijke ring, waar openheid en rust ervaarbaar zijn.
- De ruimtelijke dragers: ter plaatse van het plangebied zijn het fort 'Waver-Amstel' en de rivier de Amstel ruimtelijke dragers.

De provinciale structuur 'Stelling van Amsterdam' kent de volgende ambities en ontwikkelprincipes met bijbehorende kansen:

1. De ruimtelijke betekenis van de Stelling van Amsterdam - Nieuwe Hollandse Waterlinie op de schaal van de MRA wordt groter.
   a. Het versterken van de waterlinies als structuurlijnen en als landschappen:
      I. Behoud en herstel van de doorgaande lijn van de hoofdverdedigingslijn.
      II. Het versterken van de onderlinge samenhang van de onderdelen en het landschap van de linies.
      III. Het versterken van de Stelling van Amsterdam als landschappelijke ring, die de verschillende agrarische landschappen, natuurgebieden en recreatiegebieden aaneenrijgt (kans).

Relatie tot het plangebied: in de nieuwe situatie zal het landschap in de nabije omgeving van de linie een kwalitatieve verbetering ondergaan. De ontwikkeling zelf zal geen direct effect hebben op de ruimtelijke betekenis van de Stelling.

2. De samenhang van het Stellingsysteem met het landschap staat voorop.
   a. De continuïteit van de hoofdverdedigingslijn (liniedijk), die zich vormt naar het landschap: een rechte lijn door droogmakerijen en een kronkelige lijn door veenpolder en veenrivierenlandschap.
      I. Behoud en versterk de karakteristieken van de liniedijk.
   b. Een herkenbare binnen- en buitenzijde van de verdedigingslinie.
      I. Houd de schootcirkels open en geef deze passende functies zoals landbouw, natte, laagopgaande natuur of waterberging.

Relatie tot het plangebied: het initiatief is niet gelegen binnen de schootcirkels van de forten behorende bij de Stelling. Middels onderhavig initiatief zal de oppervlakte van de bebouwing op het perceel afnemen, wat zorgt voor een vergroting van de openheid. De loop van de rivier de Amstel zal gerespecteerd worden.

3. De kenmerkende samenhang tussen de onderdelen van het militaire systeem blijven herkenbaar.
   a. Het versterken van de continuïteit van de hoofdverdedigingslijn en de beleving daarvan als doorgaande recreatieve route.
      I. Voorkom extra doorsnijdingen in de hoofdverdedigingslijn.
      II. Accentueer bestaande coupures.
      III. Plaats bruggen over de coupure aan de binnenzijde. Maak hierbij gebruik van een vormentaal en materiaal die verwijzen naar de militaire geschiedenis.
      IV. Verbeter de recreatieve route over de oostelijke Vechtkade
   b. Het vergroten van de herkenbaarheid van de Stelling en de Waterlinie.
      I. Gebruik 'meubilair' dat robuust is en past bij de linies. Pas specifiek verwijzing naar de militaire geschieden toe voor nieuwe objecten bij herontwikkeling van forten.
      II. Laat investeringen in herontwikkeling van forten samenvallen met een integrale aanpak van fortterrein en schootvelden.
   c. Het vergroten van de herkenbaarheid van de forten.
      I. Benadruk het contrast tussen de front- (aarde, water) en de keelzijde (beton, staal).
      II. Gebruik historisch verantwoorde beplanting. Onderzoek heeft aangetoond dat de forten een vaste beplantingsstructuur hadden.
      III. Veel fortterreinen en hun directe omgeving hebben een ontwikkeling doorgemaakt als 'opslagterrein'. Creëer rust in het beeld van de omgeving, zodat het fort beter tot zijn recht komt (kans).
   d. Behoud of versterking van de essentiële zichtrelatie tussen fort en acces.
      I. Behoud en versterk de zichtrelatie tussen fort en acces. Verwijder bijvoorbeeld afschermende beplanting of bebouwing.
      II. Houd bij infrastructurele opgaven rekening met deze relatie.

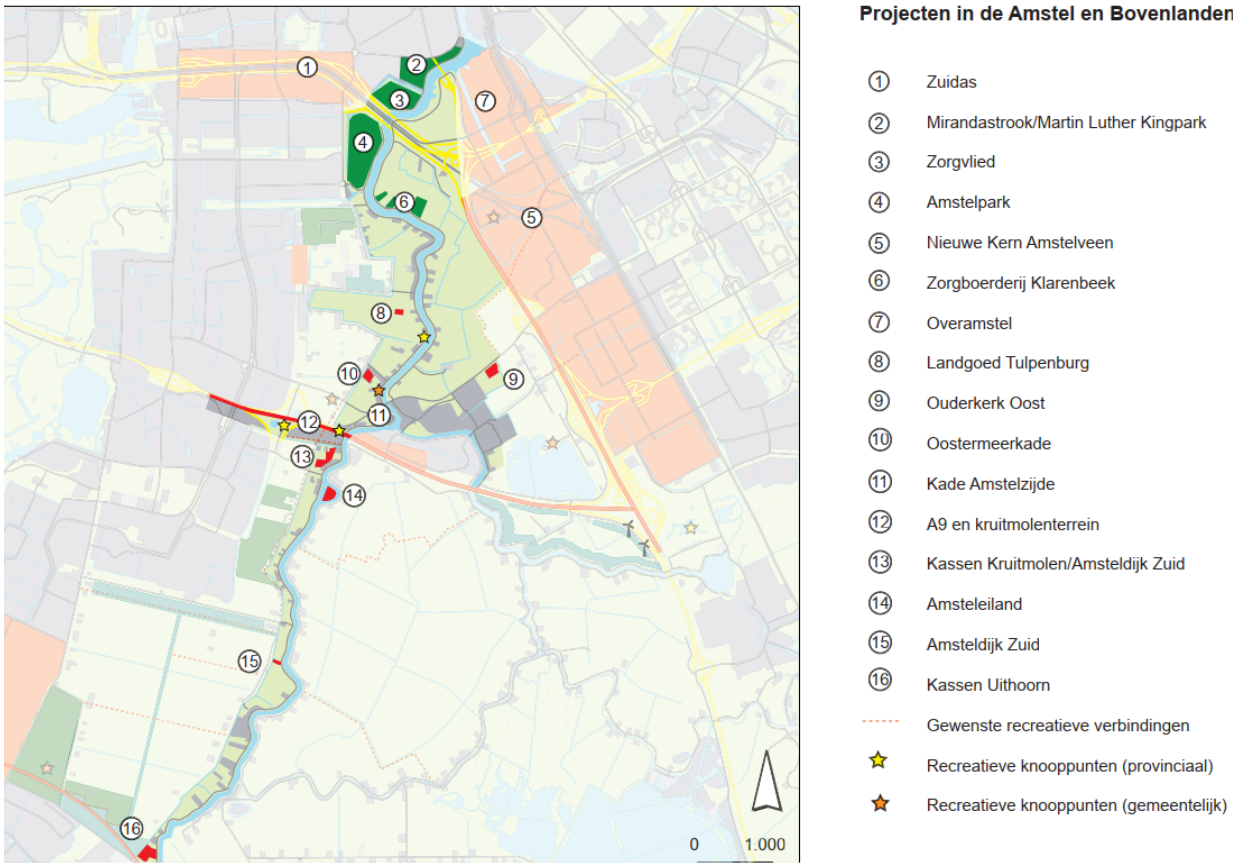
Relatie tot het plangebied: De ontwikkeling zal de onderdelen van het fort niet schaden. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel Amsteldijk Zuid 204B zal de beleving van het fort enkel versterken.

6.3.4 Amstelscheg en Amsteldijk

Het initiatief is gelegen binnen het bijzonder provinciaal landschap van de Amstelscheg. De kernkwaliteiten en ontwikkelstrategie voor de Amstelscheg zijn vastgelegd in het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg 2011; hierin is een ruimtelijk kader voor ontwikkelingen opgesteld. Daarnaast is het initiatief gelegen aan de Amsteldijk, waarvoor het gebiedsperspectief verder is uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020.

<u>Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg 2011</u>
De gebiedskwaliteiten de ontwikkelstrategieën voor de Amstelscheg zijn vertaald naar een Gebiedsperspectief voor de gehele Amstelscheg en Beeldkwaliteitplannen voor vijf deelgebieden.

Het initiatief is gelegen binnen deelgebied 'Amstel & bovenlanden'. Binnen dit deelgebied zijn in het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitplan een 16-tal projecten beschreven, waarvan nr.16 verband heeft met onderhavige ontwikkeling. Namelijk, project 16 betreft de 'Kassen Uithoorn': "Op de bovenlanden bij Uithoorn wordt door de ruimte-voor-ruimte regeling 2,5 hectare aan kassen verwijderd en komt er 2 hectare aan open weide terug. De bedrijfsbebouwing wordt verbouwd tot nieuwe woningen". Onderhavig plan is onderdeel van dit project.



Afbeelding 8 Uitsnede Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg: de projectlocaties aan de Amsteldijk (nr. 16 betreft de planlocatie)

Als beleids- en toetsingskader voor vervangende nieuwbouw aan de Amsteldijk en Bovenlanden is het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk opgesteld en fungeert als aanvulling op het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg: het vormt de gemeentelijke uitwerking van de Provinciale regels. Het schetst het beleids- en toetsingskader voor vervangende nieuwbouw en laat zien hoe de gemeente de aanwezige kernkwaliteiten denkt te waarborgen en versterken.

<u>Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020</u>
In het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020 worden de bestaande deelgebieden geïnventariseerd, waarna wordt ingezoomd op de voorkomende woningtypologieën en de daarbij behorende verschijningsvormen. Het eerste deel van het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk gaat uit van bestaande bouwvlakken en biedt geen ruimte om bouwvlakken toe te voegen. De enige uitzondering op dit beleid wordt gevormd door de Provinciale regeling "Kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijzing naar wonen in MRA landelijk gebied". Het biedt onder voorwaarden de mogelijkheid van het vervangen of toevoegen van een bouwvlak of woonhuis. De manier waarop dit ruimtelijk het beste ingepast kan worden is beschreven in het hoofdstuk 'Ruimte voor transformatie van (agrarische)bedrijfsbebouwing' en wordt hieronder samengevat en getoetst.

Het plangebied ligt aan een bochtig deel van de Amstel op het Bovenland. De afstand tussen Amsteldijk Zuid en de Ringsloot BP is vrij groot. De verkaveling kent hier twee richtingen, haaks op de Amsteldijk Zuid en haaks op de Ringsloot BP. De richting van de kavelstructuur aan de Amsteldijk blijft gelijkt tot de grens van Amstelveen, de bocht heeft geen verdraaiing tot gevolg gehad op de rationele verkavelingsrichting.
Er is ter hoogte van het kassenconcentratiegebied in de huidige situatie vanaf de Amsteldijk en de Amstel geen zicht op het achtergelegen landschap. Het besef van op een hoger gelegen dijk, met aan de ene zijde een meanderende rivier en aan de andere zijde lagergelegen bovenland en het onderscheid tussen de droogmakerij Bovenkerkerpolder en het bovenland, is verdwenen. Aan de andere zijde ter hoogte van dit kassencomplex in de huidige situatie vanaf de Bovenkerkerpolder, Ringdijk BP, Middenweg BP, Bovenkerkerpolderpad, N201 en Hollandse Dijk gezien vormt de bedrijfsbebouwing een keiharde grens, een industriële oever aan de Ringsloot BP en belemmering in zicht op de meanderende rivier.
Het open maken van dit gebied, door de sloop van de bedrijfsbebouwing draagt bij aan de zichtbaarheid en de herkenbaarheid van het bijzondere landschap. En het draagt positief bij aan een van de entrees van Amstelveen. Er vindt een schaalverkleining plaats en de grootte van de bebouwingskorrel neemt af. Tevens kan een natuurlijke oever (op basis van de rationele verkaveling) worden gerealiseerd aan de Ringsloot BP, die kan bijdragen aan de ecologische verbindingszone.
Door het saneren van agrarische bebouwing mogen maximaal twee nieuwe burgerwoningen worden toegevoegd, mits er al een bedrijfswoning was toegestaan. Uitsluitend het vervangen van bebouwing maakt het mogelijk deze nieuwe woningen toe te voegen. Met dit beleid kan in het landelijke gebied rondom de Amsteldijk kwaliteitsverbetering worden behaald aan de landschappelijke-, cultuurhistorische- en beleveringswaarde van het gebied en kunnen deze kernwaarden worden versterkt. De identiteit, leesbaarheid en samenhang van het gebied zal niet meer bepaald worden door de concentratie aan kassen.

In het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020 zijn deze ruimtelijke uitgangspunten opgenomen voor het toevoegen van woningen aan het lint van de Amsteldijk:

Kavelbreedtes:
- De verkaveling van oudsher, het bestaande slotenpatroon vormt de basis voor de ruimtelijke verdeling in kavels. Deze verkaveling hoeft niet gelijk te zijn aan de kadastrale percelen. De breedte van de kavel wordt gemeten haaks op de verkaveling/het slotenpatroon;
- Het bouwen van een vrijstaande woning is alleen mogelijk bij een perceelbreedte van minimaal 30 meter (gemeten ter hoogte van het smalste deel van de kavel) breed;
- Het bouwen van een dubbel woonhuis is alleen mogelijk bij een perceelbreedte van minimaal 40 meter (gemeten ter hoogte van het smalste deel van de kavel);
- Daarnaast kan het stedenbouwkundig ritme van kavelbreedtes van invloed zijn op de kavelbreedte van de betreffende kavel;
- Woningen dienen altijd op een afstand van minimaal 5 meter van de beide zijdelingse erfgrenzen te staan, dit geldt voor zowel het hoofdgebouw, aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- Een twee-onder-een-kapwoning vormt hierop de uitzondering, omdat deze altijd met de gezamenlijke muur op de erfgrens staat.

Bouwvlak afmetingen:
- Uitgangspunt is dat nieuwe bouwvlakken/ woningen qua maatvoering vergelijkbaar dienen te zijn met omliggende bouwvlakken in een bepaald gebied. Het wensbeeld is dat smal en diep wordt gebouwd. Daarmee wordt de relatie met het achterliggend terrein versterkt en blijft de open bebouwingsstructuur van het lint aan de Amstel behouden. Door een bouwinitiatief de mogelijkheid te geven in de diepte te bouwen, is het mogelijk voldoende woonoppervlak te creëren. Hierbij worden de volgende afmetingen gehanteerd:

- Maximale bebouwingsbreedte voor vrijstaande woningen (incl. aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen) is 10 meter;
- Maximale bebouwingsbreedte voor 2^1 kapwoning (incl., aan-, uit- en aangebouwde
- bijgebouwen) 9 meter per woning;
- De maximale bouwdiepte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 15 meter.

Bouwen in tweede lijn:
- Het is niet toegestaan in tweede lijn te bouwen (niet vóór de resterende bestaande bebouwing en ook niet achter de resterende bestaande bebouwing). Alleen bij de typologie boerderij bestaat de mogelijkheid in een ensemble bebouwing toe te voegen.
- Aan zijwegen haaks op de Amsteldijk (zoals bij Kruitmolen), waarbij er (bebouwde) erven gelegen zijn aan die zijweg en ook ontsloten worden vanaf die zijweg en vanaf de Amstel gezien in tweede lijn liggen, omdat het een erf achter een er betreft, kan er eventueel wel in tweede lijn bebouwing worden toegevoegd. Oriëntatie is hier immers gericht op deze haakse wegen.

Onbebouwde ruimte:
- De beleving van de vrije open ruimte, de horizon, de oriëntatiepunten en bestaande doorzichten blijven behouden, worden versterkt of hersteld en mogelijk geborgd in het planologische besluit.
- De inrichting en het gebruik van gronden die niet tot het bouwperceel (of nieuwe woonperceel) behoren worden teruggebracht naar oorspronkelijk landschap, de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, sloten hersteld en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden.

Typologie:
- Het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk streeft naar het handhaven of versterken van de variatie aan typologieën, variatie in afstand tot de Amsteldijk en variatie in de bijbehorende goot- en nokhoogte.
- De ligging van de kavel, de vorm en grootte van de kavel, de breedte van het kavelfront aan de Amstel gemeten haaks op de oorspronkelijke verkaveling, de aangrenzende percelen en hun specifieke kenmerken en bebouwing, of de dichtheid laag of hoog is aan het lint, dit zijn onderdelen die allemaal meespelen en invloed hebben op de typologie.
- Niet alle typologieën zijn toegestaan op een perceel, zo is de typologie arbeiderswoning niet geschikt bij transformatie van voormalige agrarische percelen en is de typologie buitenplaats voorbehouden aan Amsteldijk Noord. Dit is terug te vinden onder de "randvoorwaarden en ontwerpprincipes", Hoofdstuk 6, blz.17.
- Een variatie in bebouwingsafstand tot de dijk kan bijdragen aan het behouden van gewenste doorzichten. Dit zal locatie specifiek en in grotere context bekeken moeten worden.
- Om een typologie vast te leggen is er altijd een stedenbouwkundige toetsing door de gemeente en toestemming van gemeente Amstelveen noodzakelijk.

Functiewijziging:
- Een bestaande bedrijfswoning kan in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging van Agrarische-(Glastuinbouw/)Bedrijfswoning naar de bestemming Wonen, daarbij kan (een deel van) het bouwvlak van het bestaande hoofdgebouw worden vastgelegd in een bebouwingsvlak.

De woning Amsteldijk Zuid 204B zal een functiewijziging ondergaan als beschreven in het laatst genoemde uitgangspunt.
Voor de inpassing van de twee woningen aan de Amsteldijk Zuid zijn diverse opties bestudeerd. Hieruit is gebleken dat het toevoegen van bebouwing aan het lint ruimtelijk het best in te passen is als de;
- Bebouwing haaks op/ parallel aan de verkaveling van het landschap wordt ingepast en niet gedraaid geplaatst wordt in de richting van de bocht van de Amstel, en

- Gevels op bebouwingsrooilijn op een vergelijkbare afstand tot de Amsteldijk 204C en 205, op circa 15 meter tot de erfgrens met de dijk, geplaatst worden.

Diverse opties, zowel twee-onder-een-kapwoningen als vrijstaande woningen, zijn bestudeerd en uiteindelijk is gekozen voor twee vrijstaande woningen. Deze optie voldoet niet aan de kavelbreedte uitgangspunten die zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk 2020. Echter is de korrelgrootte van de twee vrijstaande woningen beter passend dan de opties van de dubbele woning. De optie van de twee woningen naast elkaar zorgt voor een meer ontspannen verkaveling en beide kavels kunnen op een eenvoudige manier gebruik maken van de bestaande in-/uitzit. Het plan voldoet aan alle overige ruimtelijke uitgangspunten als opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Amsteldijk.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

De gemeenteraad 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 ontwikkelingen van Amstelveen en de prioriteiten die het bestuur hierbij stelt. De wettelijk verplichte structuurvisie vormt de grondslag voor bindende bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

Amstelveen is in een aantal decennia stormachtig gegroeid door zijn gunstige ligging en door ondernemend op het juiste moment kansen te grijpen. Inmiddels staat de concurrentiepositie van de metropoolregio Amsterdam onder druk. De tijd dat Amstelveen kon meeliften op de groei van de regio is voorgoed voorbij. Dat vraagt om een andere instelling. Vraag is nu meer wat Amstelveen kan betekenen voor de regio.

Doorwerking plangebied
Het thematische uitgangspunt 'Landschap' is relevant voor het plangebied.

"Het groen in en om Amstelveen is een belangrijke vestigingsfactor voor bewoners. In de metropoolregio Amsterdam is er steeds meer stedelijke druk op het buitengebied onder andere ten zuiden van de stad: de overgang en het contrast tussen stad en landschap is een unieke kwaliteit. Grootschalige woningbouw in de polders is niet aan de orde. Wel biedt het bovenlokale beleid ontwikkelruimte voor kleinschalige initiatieven in o.a. de Bovenkerkerpolder in het kader van bijvoorbeeld landschapswonen waarbij het landschap en de polderslotenstructuur opleven. De gemeente Amstelveen deelt deze ambitie door in te zetten op 'behoud voor ontwikkeling'. Transformatie van verrommelde agrarische complexen wordt gefaciliteerd waarbij het vooral belangrijk is om zichtlijnen op open polder te behouden en verbindingen in het watersysteem mogelijk te maken".

Onderhavig initiatief betreft de transformatie van een vorrommeld agrarisch complex. Door de huidige kassen te verwijderen, wordt de openheid van het landschap hersteld. Voorliggend initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de Structuurvisie.

6.4.2 Woonagenda 2020-2023

Op 12 februari 2020 heeft de raad de Amstelveense woonagenda vastgesteld. Amstelveen kent een grote woningbouwopgave. Om aan de vraag te voldoen wordt verwacht dat de aankomende jaren ongeveer 10.000 woningen toegevoegd worden. De druk binnen alle segmenten is hoog. Er zijn lange wachtlijsten voor de sociale huur en er zijn te weinig woningen in de vrije sector (laag en hoog) en de middeldure koop (laag en hoog). Daarnaast is er een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en zijn er

veel jonge mensen die maar moeizaam hun eerste stappen op de woningmarkt kunnen zetten. Extramuralisering en ambulantisering van de zorg maakt dat inwoners lange tijd thuis blijven wonen of juist weer zelfstandig gaan wonen. Dit vraagt om maatwerk, nieuwe woonvormen en het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen, zoals in de zorg of begeleid wonen. Ook nieuwe woonvormen, waar jongeren en ouderen samen wonen, zoals bij meer-generatiewoningen.

Deze Woonagenda 2020-2023 beschrijft de visie en beleidsmaatregelen die worden ingezet om de druk op de Amstelveense woningmarkt te verlichten, zodat Amstelveen een stad voor jong tot oud blijft; van goede kwaliteit, volop voorzieningen, ruimte, groen en veiligheid.

Op basis van dit kader worden afspraken gemaakt met ontwikkelaars, woningverhuurders, waaronder woningcorporaties en andere voortvarend en doelgerichte de Amstelveense woningzoekenden een betere kans op de woningmarkt te geven.

Doorwerking plangebied
Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee nieuwe vrijstaande woningen en de omzetting van een bedrijfswoning tot burgerwoning, alles in particulier opdrachtgeverschap. Vanwege de kleine omvang van dit project vormt het plan geen gevaar voor de haalbaarheid van de andere doelstellingen in de woonvisie.

6.4.3 Erfgoednota Amstelveen
Op 28 september 2016 is de Erfgoednota vastgesteld door de gemeenteraad. Met vaststelling van de Erfgoedwet per 1 juli 2016 en het vervallen van de Monumentenwet moest de gemeentelijke Erfgoedverordening geactualiseerd worden. Beleidsstukken van het Amstelveens erfgoed waren versnipperd en moeilijk vindbaar. Met de Erfgoednota is het gehele erfgoedbeleid weer actueel en overzichtelijk gebundeld.

In deze Erfgoednota beschrijft de gemeente de ambitie en de visie van de gemeente op de omgang met haar culturele erfgoed, vervolgens de historische groei en de wijkopbouw tot het aanwezige waardevolle culturele erfgoed en als laatste de middelen die we ter beschikkling hebben om onze visie en ambitie waar te maken. Met cultureel erfgoed bedoelen we in deze nota het fysieke, veelal gebouwde en/of ontworpen erfgoed binnen de ruimtelijke omgeving. Dat kunnen zowel aangewezen monumenten zijn, als wel objecten, landschappen of structuren met cultuurhistorische waarde.

Doorwerking plangebied
Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen. Dit betekent dat er een relatief hoge verwachting is dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan. Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 7.3 wordt hier nader op ingegaan.

6.4.4 Nota Parkeernormen
Op 16 december 2020 heeft de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen 2021' vastgesteld. Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe ontwikkelingen wordt in de regels verwezen naar de geldende 'Nota Parkeernorm Amstelveen 2021'. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel (Nota Parkeren). In een planregel dient dan tot uitdrukking worden gebracht dat bij de toets op het onderdeel parkeren, de beleidsregel betrokken moet worden. Dit mag een dynamische verwijzing zijn. Dat betekent dat in de planregel tot uitdrukking kan worden gebracht dat te allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus hangende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk. Hierdoor kan elk initiatief waarvoor een omgevingsvergunning wordt ingediend getoetst worden aan de meest actuele parkeernormen.
Bij het toepassen van de parkeernorm worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen of verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.
- De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke plannen voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie(s) voor zover zij van invloed zijn op het parkeren.
- Een initiatiefnemer kan een gemotiveerd voorstel indienen om af te wijken van de vastgestelde parkeernorm, onderbouwd door een goed mobiliteits- en bereikbaarheidsplan en een goed verhaal waarom met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast voorkomen wordt. Burgemeester en wethouders kunnen op basis hiervan gemotiveerd afwijken van de parkeernorm.

Indien voor projecten in het voortraject normen zijn vastgesteld in het programma van eisen van deze projecten wort aan deze normen vastgehouden.

Doorwerking plangebied
Het uitgangspunt is dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Voor de twee nieuwe woningen wordt de parkeerbehoefte van een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein opgelost. In paragraaf 7.8 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

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 zo nodig 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.

Doorwerking plangebied

Bodemopbouw
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. Langs de oevers wordt plaatselijk een (dun) kleidek aangetroffen, afkomstig van historische overstromingen. Het maaiveld kent een kleine variatie, maar bevindt zich op gemiddeld -2,25 m NAP.

Algemene bodemkwaliteit omgeving plangebied

Het gebied ligt in de niet-ontveende Bovenlanden, die worden gekenmerkt door het gebruik van ophooglagen en erfverhardingen om maaivelddaling te beperken of ongedaan te maken. In veel gevallen zijn bijmengingen in de grond oorzaak van bodemverontreiniging. Tevens kent het perceel en de nabije omgeving een geschiedenis van glastuinbouw. Glastuinbouw wordt gekenmerkt door een relatief hoog risico op bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen en asbest.

Haalbaarheid algemeen
De haalbaarheid van een (bouw)plan kan onder druk komen te staan door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. De kosten met betrekking tot de bodemkwaliteit kunnen leiden tot een negatief resultaat van de grondexploitatie.

Bodemkwaliteit op planniveau
Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek, opgesteld door Goedkoopbodemonderzoek d.d. 2 februari 2022 met projectnummer 2021-439 (bijlage 1), kan worden afgeleid dat de grond ter plaatse van de nieuwe woningen niet sterk verontreinigd is. In de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond van stoffen die (deels) verband houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De aangetoonde concentraties geven geen aanleiding tot nader onderzoek en vormen geen risico voor de bewoners en/of gebruikers. Er zijn daarom geen sanerende maatregelen vereist. Dit maakt de bestemming wonen uitvoerbaar.

Voor de resterende agrarische kavels is er onvoldoende onderzoek uitgevoerd naar de demping van de sloten en de aanwezigheid van verharde paden, waarbij mogelijk funderingsmateriaal is gebruikt. De gemiddelde kwaliteit van de (boven)grond is bepaald als kwaliteitsklasse industrie of kwaliteitsklasse niet toepasbaar. Geconcludeerd moet worden dat er aandacht nodig is indien de bodem ter plaatse van voormalige sloten en verhardingslagen (paden) wordt heringericht. Onderhavig initiatief voorziet echter geen ingrepen in de voormalige sloten en paden, waardoor het aspect bodem geen belemmering vormt.

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.

Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en

fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het NWP werkt in de geest van de omgevingswet. Het doel van het NWP is toekomstbestendig water in Nederland voor de periode 2022-2027 en verder. Daarbij wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.
Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen.

Watertoets
Op de gronden binnen het plangebied is de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing. Bij de beoogde ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met dit waterschap. Een gedeelte van het plangebied is in een waterkering gelegen, namelijk de Amsteldijk.

Elke demping van water dient voor 100% te worden gecompenseerd binnen het peilgebied. Bij een toename van verharding met meer dan 100 m^2 dient binnen het betreffende peilgebied 10% van het extra verharde oppervlak als open water te worden gecompenseerd.

Waterkering
Ter plaatse van de Amsteldijk ligt een secundaire waterkering. Het plangebied ligt voor een gedeelte binnen deze waterkering. Voor bouwwerkzaamheden en eventuele grondwateronttrekkingen ten behoeve van de bouw en eventuele vergravingen voor de inrit dat plaatsvindt binnen de invloedssfeer van de kering, dient een watervergunning bij het Waterschap AGV te worden aangevraagd. Tevens dient tijdig met het waterschap contact te worden opgenomen voor afstemming nieuwbouw en mogelijke toegangswegen en de voorgenomen werkzaamheden dijkverbetering van het waterschap.

Doorwerking plangebied
Ter plaatse van een gedeelte van het plangebied ligt een waterkering. De twee nieuwe woningen zullen grotendeels binnen de waterkering komen te liggen. Het Waterschap AGV is in een vroeg stadium betrokken bij het plan. Op basis van de adviezen van het Waterschap zijn de twee bouwvlakken buiten de binnenste beschermingszone geplaatst. Voor het bouwen binnen de waterkering is wel nog steeds een watervergunning benodigd welke bij het Waterschap AGV moet worden aangevraagd. Dit zal volgen bij de bouwaanvraag.

Daarnaast zal er circa 14.000 m^2 aan verharding verwijderd worden en komen er twee woningen voor in de plaats. De hoeveelheid verharding neemt aanzienlijk af, waardoor watercompensatie niet van toepassing is.

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.

Archeologiebeleid gemeente Amstelveen
De gemeente Amstelveen heeft in 2008 archeologisch beleid vastgesteld. Hiertoe is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn in verschillende gradaties de verwachte archeologische waarden opgenomen, waaraan criteria met betrekking tot oppervlakte en diepte van bodemverstoring zijn verbonden. In 2016 is het archeologisch beleid, en de daarbij behorende archeologische verwachtingskaart geactualiseerd. Dit geactualiseerde beleid zal door een paraplubestemmingsplan gemeentebreed worden verankerd.

In de zones waar 'historische bebouwing' heeft plaatsgevonden (Amsterdamseweg, Handweg, Legmeerdijk, Bovenkerkerweg en de Amsteldijk) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m^2.

Doorwerking plangebied
Voor het perceel Amsteldijk Zuid 204B geldt de archeologische verwachtingswaarde 'Waarde - Archeologie'. Het archeologiebeleid van Amstelveen (2009) heeft de locatie aangewezen als zone waarbinnen historische bebouwing heeft plaatsgevonden. Voor een dergelijke locatie geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 100 m^2 een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling heeft onderzoeksbureau Transect een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (projectnummer 21120099, d.d. 13 februari 2022, zie bijlage 2) uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in het plangebied geen archeologische waarden verwacht worden. Om deze reden is het plangebied vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer er onverhoopt tijdens de graafwerkzaamheden toch resten gevonden worden, waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat deze van archeologische waarde zijn geldt een meldingsplicht (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10). Deze melding kan dan bij de gemeente als bevoegde overheid plaatsvinden.

7.4 Geluid

Beleidskader
De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt, voor het spoor- en wegverkeerslawaai en gezoneerde industrieterreinen, zijn grondslag in de Wet geluidhinder. Voor vliegverkeerlawaai wordt het Luchthavenindelingbesluit (op grond van de Wet luchtvaart) als beoordelingskader gehanteerd. Daarnaast vindt de beoordeling van geluid zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening, met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening.

In de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) zijn voorkeursgrenswaarden ten aanzien van de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies opgenomen. Als daar niet aan voldaan kan worden, is het in bepaalde situaties mogelijk om zogenoemde hogere waarden vast te stellen. Voor de hogere waarden van de geluidsbelasting geldt dat deze lager dienen te zijn dan de maximaal te verlenen hogere waarde, voor verschillende situaties, die zijn neergelegd in de Wgh en het Bgh. 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.

Doorwerking plangebied
Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai door Adviesburo Van der Boom (projectnr. 22-012, d.d. 22 februari 2022). Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3.

De ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van Amstelveen binnen de geluidzones van de Amsteldijk Zuid (op 21 resp. 23 meter uit de wegas) en de N201 (op 102 resp. 109 meter uit de wegas). De geluidbelasting door de N201 ligt in alle rekenpunten beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB na aftrek ex. art 110 Wgh. Een hogere waarde voor de geluidbelasting door wegverkeer op de N201 is niet nodig. De geluidbelasting door de Amsteldijk Zuid bedraagt op beide woningen 53 dB na aftrek ex. art 110g Wgh. Er zijn hogere waarden nodig voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Amsteldijk Zuid.

Het verlagen van geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de Amsteldijk Zuid stuit op financiële bezwaren. Het plaatsen van een afscherming is landschappelijk ongewenst en de werking wordt beperkt doordat het scherm moet worden onderbroken voor de toegang tot het perceel. Voor de woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 53 dB voor wegverkeer op de Amsteldijk Zuid.

Beide woningen hebben een geluidluwe gevel aan de noordzijde en een geluidluwe binnenruimte. De gecumuleerde geluidbelasting op de geluidbelaste gevel ligt op één woning 1 dB boven de geluidbelasting door de Amsteldijk Zuid, op de andere woning is deze gelijk aan de geluidbelasting door de Amsteldijk Zuid.

Bij het toetsen of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en het gemeentelijk beleid. Aan deze toetsingskaders wordt voldaan. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

De gevels van de woningen ondervinden een gecumuleerde geluidbelasting door wegverkeer van ten hoogste 59 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k voor de hoogste geluidbelaste gevels bedraagt dan 26 dB. Er zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig voor de gevels van de woningen.

Er dient dan ook een besluit hogere waarde genomen te worden. Het ontwerpbesluit wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan (zie bijlage 4).

7.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
De hoofdlijnen voor regelgeving van de luchtkwaliteitseisen zijn 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 (NO_2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m^3;
- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM10.

Besluit 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.

In de 'Regeling NIBM bijdragen' is onder meer opgenomen dat voor woningbouwlocaties van een bepaalde omvang sprake is van niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit ofwel dat het woningbouwproject geen aanmerkelijke negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing op woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingswet, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Doorwerking plangebied
Er is bij het onderhavige plan sprake van 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Met NIBM bijdragen wordt voldaan aan de eisen van de Wet milieubeheer. Er is na planrealisatie geen relevant effect op de luchtkwaliteit als gevolg van het plan. Tevens is de huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied voldoende. De luchtkwaliteit, of een geringe verandering daarvan, vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

7.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader
Bij externe veiligheid gaat het om de vraag of de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen voldoende is gewaarborgd. Het gaat hier met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoorweg en water en door buisleidingen. De veiligheidsnormen zijn vastgelegd in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

De risicokaart Noord-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere typen risicobronnen en ongevallen. De gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincies en Rijk.

Doorwerking plangebied
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Ook op de wegen rondom het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het plangebied en de omgeving zijn geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen.

7.7 Wet natuurbescherming

Wettelijk kader
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 natuurbescherming belaat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. 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. Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder de andere soorten vallen bijvoorbeeld de ringslang en de grote modderkruiper. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Met betrekking tot de gebiedsbescherming wordt hoofdzakelijk gekeken naar de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Doorwerking plangebied

Soortenbescherming
Het onderzoeksbureau Inventarium flora en fauna heeft middels een quickscan flora en fauna de geplande ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving. Het onderzoek (rapportage QS50391, d.d. 28 januari 2022) is bijgevoegd als bijlage 5.

Uit de quickscan is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet Natuurbescherming niet wordt overtreden.

Gebiedsbescherming
In het kader van gebiedsbescherming wordt gekeken naar de effecten van het plan op Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde natuurgebieden en -elementen. Het plangebied is niet gelegen in het NNN, waardoor er geen sprake is van aantasting van NNN.

Het gebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Om uit te sluiten dat er stikstofdepositie op een nabijgelegen Natura 2000-gebied plaatsvindt, is een stikstofberekening uitgevoerd door Ecofect. Uit deze berekening is gebleken dat onderhavig initiatief niet resulteert in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofberekening is bijgevoegd als bijlage 6. De berekening wordt geactualiseerd na 5 oktober 2023.

7.8 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader
Indien een ruimtelijk plan voorziet in de toevoeging van verkeersaantrekkende functies dienen de gevolgen voor de verkeer- en parkeersituatie te worden beoordeeld.

Doorwerking plangebied
In de nieuwe situatie zal er een verkeersgeneratie ontstaan vanuit de twee nieuwe woningen. Op basis van de kengetallen van het CROW dient er rekening te worden gehouden met een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per vrijstaande woning, wat resulteert in een verkeersgeneratie van 17,2 in de nieuwe situatie. De huidige agrarische functie komt te vervallen, waardoor de verkeersgeneratie vanuit de kassen ook vervalt. Deze kan op basis van het CROW worden aangeduid als arbeidsintensief/bezoekersextensief, welk een verkeersgeneratie van maximaal 10,9 verkeersbewegingen per 100 m^2 kent. Met onderhavige ontwikkeling zal de totale verkeersgeneratie afnemen. De parkeervraag zal worden opgelost op eigen terrein.

7.9 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader
Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten (op milieugevoelige functies). Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten/functies moeten juist beschermd

worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In het bestemmingsplan kan de afstand tussen milieugevoelige functies en milieubelastende activiteiten worden vastgelegd. Het regelen van die afstand wordt ook wel milieuzonering genoemd. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG-publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

- de richtafstandenlijst;
- twee omgevingstypen;
- een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemening.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Doorwerking plangebied
Ten westen van het plangebied is een bedrijfsbestemming gelegen. De gronden kennen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Hier is een gemaal gevestigd. Er zijn geen richtafstanden opgenomen voor gemalen in de VNG-publicatie. Gezien de activiteit en de ligging van woningen op korte(re) afstand van het gemaal, mag ervan uit worden gegaan dat de aanwezigheid van het gemaal op circa 150 meter vanaf de nieuwe woningen geen negatieve impact heeft op een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen. Omgekeerd zullen de nieuwe woningen geen nieuwe beperkingen voor het gemaal opleveren.

7.10 Duurzaamheid

Wettelijk kader
De kaders betreffende duurzaamheid (PLECK 4.0 Amstelveen; 'Plan voor Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie') zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2022. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die zij maakt.

- De gemeentelijk organisatie is in 2030 onafhankelijk van fossiele brandstoffen en werkt CO_2 uitstootvrij;
- In 2040 wil Amstelveen 95% minder CO_2 uitstoten ten opzichte van 1990;
- In 2040 wil het bestuur van de stad onafhankelijk van fossiele brandstoffen functioneren;
- In 2025 is 50% van de aankopen circulair; en
- In 2050 zal heel Amstelveen klimaatrobuust ingericht zijn.

Leidraad Duurzaam bouwen en Gebiedsontwikkeling
De gemeente Amstelveen heeft hoge ambities om duurzaam bouwen en duurzame gebieden te ontwikkelen. De ambities zijn benoemd in de Leidraad Duurzaam bouwen en Gebiedsontwikkeling (november 2021). Op vijf thema's gaat de gemeente bij elke

ontwikkeling kijken wat de mogelijkheden zijn om een project of gebied zo duurzaam mogelijk te realiseren: mobiliteit, energie, circulair bouwen, klimaat adaptief en groen en ecologie. De thema's zijn in onderstaand overzicht getoond.



Afbeelding 9: thema's uit de Leidraad Duurzaam bouwen en Gebiedsontwikkeling Amstelveen

De doelstellingen en ambities komen voort uit verschillende onderliggende beleidsstukken. Op gemeentelijk niveau gaat het onder andere om de Transitievisie Warmte, de Visie op zonne-energie, PLECK 4.0, het Actieplan Klimaatadapatatie, het Groenstructuurplan, de Mobiliteitsvisie en de Nota Parkeernormen. Het ontwerp voor gebouwen en gebieden dient aan te sluiten op al deze ambities en doelstellingen uit de Leidraad en het onderliggende beleid.

Doorwerking plangebied
Er zal worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. De woningen zullen gasloos worden opgeleverd. Tevens zal er middels het initiatief circa 14.000 m^2 aan bestaande verharding verwijderd worden, waardoor er meer ruimte beschikbaar komt voor groen en water. Het initiatief zal daarmee voldoen aan de duurzaamheidskaders van de gemeente Amstelveen.

7.11 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het instrument en de procedure milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. Voor alle projecten waarbij de activiteit is opgenomen in Bijlage D van dit Besluit, moet door het bevoegd gezag worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. De wijziging van dit Besluit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in deze wetgeving voor alle in het Besluit genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of een activiteit betreft boven of onder de D-drempel. Via een m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld en beslist of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Op 3 oktober 2023 hebben burgemeester en wethouders op basis van de aanmeldnotitie van 14 maart 2022 besloten dat het plan niet leidt tot significante nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom hoeft geen milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.