

TOELICHTING

Inhoudsopgave

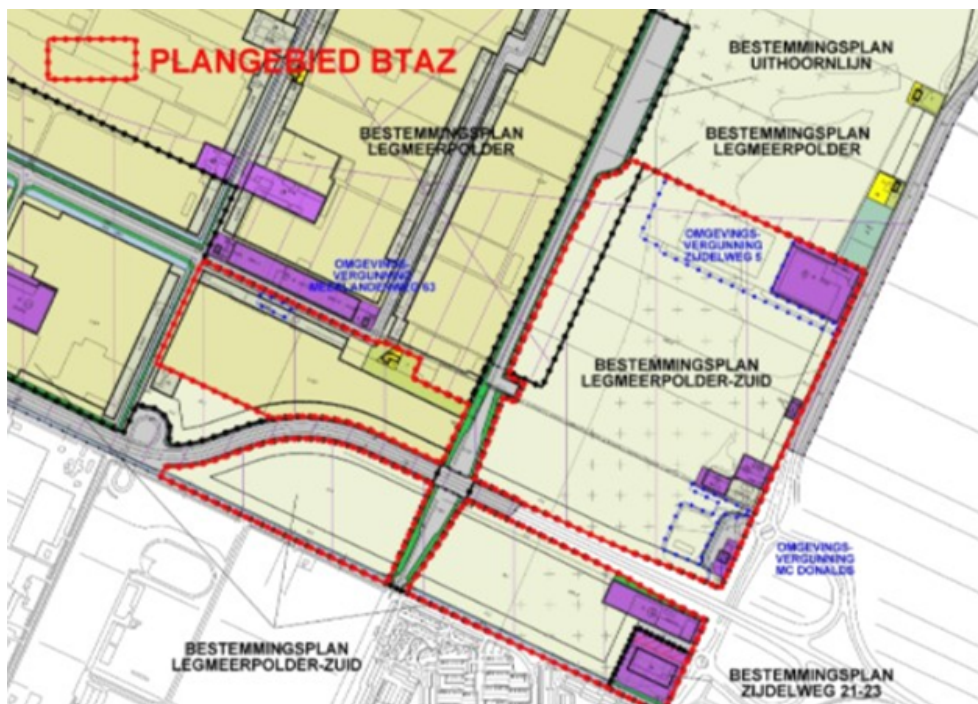
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en doelstelling	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Geldende bestemmingsplannen	2
1.4 Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED	4
2.1 Uitgangspunten	4
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking	4
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET	7
3.1 Algemeen	7
3.2 De bestemmingen	11
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID	14
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
4.2 Economische uitvoerbaarheid	16
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
4.4 Handhaving	17
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	19
5.1 Ruimtelijke karakteristiek	19
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	28
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT	31
7.1 m.e.r - beoordeling	31
7.2 Bodem	31
7.3 Water	33
7.4 Archeologie	37
7.5 Verkeer en parkeren	40
7.6 Geluid	43
7.7 Luchtkwaliteit	48
7.8 Externe veiligheid	49
7.9 Natuur	52
7.10 Duurzaam bouwen en energie	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Amstelveen wil door vaststelling van dit bestemmingsplan een bedrijventerrein van circa 60 hectare mogelijk maken dat gericht is op het vestigen van lokale en regionale bedrijven. Specifiek wordt verhuizing van enkele bedrijven gestimuleerd vanaf bedrijventerrein Legmeer. Op deze wijze kan het bedrijventerrein Legmeer transformeren naar een woon- werkmilieu waardoor een grote woningbouwopgave kan worden vervuld. In de vigerende bestemmingsplannen voor projectgebied Bedrijventerrein Amstelveen Zuid is grotendeels sprake van een agrarische bestemming.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen:

1. Legmeerpolder Zuid (vastgesteld 12-11-2014)
2. Zijdelweg 21-23 (vastgesteld 10-11-2011)
3. Paraplubestemmingsplan Herziening begripsbepaling peil (vastgesteld 1-10-2014)
4. Paraplubestemmingsplan Schipholparkeren en parkeernormen (vastgesteld 22-3-2017)
5. Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie (vastgesteld 28-3-2018)
6. Paraplubestemmingsplan wonen

Daarnaast vervangt dit bestemmingsplan in ieder geval de volgende omgevingsvergunningen die in afwijking van het bestemmingsplan zijn afgegeven:

- Meerlandenweg 63 (vastgesteld 10-11-2014)
- Mc Donalds (vastgesteld 7-7-2015)

- Zijdelweg 5 (vastgesteld 21 -2- 2018)
- Zijdelweg 19 (vastgesteld 29 - 7 - 2021)
- Meerlandenweg 59 (vastgesteld 28 - 9 - 2021)

Deze geldende plannen komen met het in werking treden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de uitgangspunten van het ruimtegebruik gegeven. Hoofdstuk drie bevat de juridische vertaling van de visie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk vier komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

Hoofdstuk vijf tot en met zeven geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In hoofdstuk vijf wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Hoofdstuk zes gaat verder in op de beleidskaders. In het laatste hoofdstuk komen de omgevingsaspecten aan bod.

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) past binnen de Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf (2011) en de Structuurvisie Amstelveen Zuid (2010). In hoofdstuk [zes](#) wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisies. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

2.2.1 Functies

Buck Consultants International stelt in het rapport 'Bouwsteen Strategie Werklocaties Amstelveen' (2019): 'Het huidige kwalitatieve aanbod van kantorenlocaties en bedrijventerreinen in Amstelveen sluit soms onvoldoende aan bij de vraag.' Bij het bouwen van nieuwe toekomstbestendige vestigingsmilieus moet volgens de consultants worden gewerkt vanuit zes richtinggevend ontwikkelingsprincipes. De volgende vier principes zijn daarbij met name van toepassing op de plannen voor het BTAZ:

- Benut de schaarse ruimte op bedrijventerreinen niet voor grootschalige vestigers van elders (bijv. datacenters en grote logistieke centra), maar richt je op lokale bedrijven uit Amstelveen en buurgemeenten.
- Biedt voldoende ruimte op werklocaties voor de autonome groei van de lokale ondernemers. De bedrijventerreinen moeten ruimte bieden aan bedrijven die niet ingepast kunnen worden in de woonomgeving in Amstelveen. (...)
- Stimuleer multifunctionaliteit. Maak zorgvuldige afwegingen op bedrijventerreinen (gevarieerde verkaveling en verschillende typen bedrijven/branches en aandacht voor beeldkwaliteit).
- Stimuleer initiatieven op het gebied van energiebesparing en circulaire economie. Denk aan duurzame energieopwekking, duurzame mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit, waterberging en (milieu)ruimte voor enkele circulaire bedrijven. Dat leidt tot nieuwe bebouwing met andere materialen en andere inrichting van gebouwen en terreinen (flexibel, meer ruimte voor opwekking, opslag en distributie van energie en materiaalstromen) en klimaatneutraal.

Schuifruimte voor bedrijven uit Legmeer

Voor bedrijventerrein Legmeer wordt momenteel gewerkt aan transformatie naar een woon/werk gebied. Het tekort aan bedrijventerreinen in de omgeving beperkt de mogelijkheden voor deze transformatie van Legmeer.

Daarom is het scheppen van ruimte op BTAZ een noodzakelijke voorwaarde om de gewenste ontwikkeling op Legmeer op gang te brengen. Onvoldoende schuifruimte voor lokale bedrijven met uitbreidings- of verplaatsingsvraagstukken zet een rem op de gewenste economische dynamiek voor geheel Amstelveen.

Verhuizing gemeentewerf-afvalbrengstation van Legmeer naar BTAZ

De gemeentewerf en afvalbrengstation op bedrijventerrein Legmeer zullen moeten verhuizen naar BTAZ om plaats te maken voor de (eerdergenoemde) nieuwe ontwikkeling tot gemengde woonwijk. Weliswaar zal Legmeer ruimte blijven bieden aan bedrijvigheid, maar er is vanwege mogelijke milieu-effecten en relatief benodigd extensief ruimtebeslag geen ruimte om deze functies binnen Legmeer te behouden. Gezien de verscheidenheid aan verkeersbewegingen en deels publieksgerichte functie die een werf en een afvalbrengstation met zich meebrengt, is de situering van de werf en het afvalbrengstation binnen BTAZ alleen mogelijk in het noordoostelijke deel van het plangebied. De ingang van het afvalbrengstation dient op BTAZ zelf gesitueerd te worden (dus niet aan de zijde van de Zijdelweg), op ruime afstand van de rotonde van

de centrale toegangsweg van BTAZ. Op die manier wordt zo veel mogelijk voorkomen dat mogelijke filevorming in piekmomenten terugslaat op de Zijdelweg, de rotonde van de aansluiting met de N201 of de rotonde van de centrale toegangsweg tot BTAZ. De noordoostelijke kavels in het noordoostelijk deel van BTAZ zijn daarmee de meest geschikte locatie binnen BTAZ voor het vestigen van een werf in combinatie met een afvalbrengstation.

De aangewezen locatie voorziet in de ruimtebehoefte van circa 30.000 m² (3,0Ha).

Deze locatie zal worden doorsneden door een nieuw aan te leggen openbare weg, hetgeen geen afbreuk doet aan de inpasbaarheid van de werf en het afvalbrengstation op die locatie. De locatie sluit het dichtst aan op de bebouwde kom van Amstelveen.

Daarnaast krijgt BTAZ een regionale functie

BTAZ krijgt tevens een opvangfunctie voor regionale bedrijven die door de verstedelijkingsdruk (transformaties) op zoek moeten naar een nieuwe locatie en voor bedrijven die in de regio een locatie komen zoeken. Er zijn momenteel in de directe omgeving (de gemeenten in deelregio Amstelland / Meerlanden) geen andere locaties beschikbaar in het segment gemengd regionaal. BTAZ is de enige locatie die in de vraag naar gemengd regionaal kan voorzien.

2.2.2 Vorm

Voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein BTAZ is in de eerste plaats gekeken hoe de bestaande ruimtelijke structuurdragers versterkt kunnen worden met groen en water.

De primaire ruimtelijke structuurdragers zijn de Provinciale weg N201 en de nieuwe Uithoornlijn die het plan als het ware in 4 stukken verdeelt. De onderlinge samenhang van de 4 verschillende plangebieden is van belang om tot 1 identiteit te komen waarbij aandacht is besteed aan de ruimtelijke uitstraling en beeldkwaliteit.

Drie van de vier deelgebieden aan de Provinciale weg zijn efficiënt ingericht met zo min mogelijk verharding. Twee deelgebieden ten zuiden van de Provinciale weg en het deelgebied ten noorden van de Provinciale weg aan de westkant van de Uithoornlijn worden ingezet voor grotere kavels die willen profiteren van een zichtlocatie richting de Provinciale weg. Van deze kavels wordt verwacht dat de bedrijven zich met de voorgevel richting de openbare weg zich oriënteren. Het vierde deelgebied dat ten noorden van de Provinciale weg ligt ten oosten van de Uithoornlijn met zijn hoofdentree aan de Zijdelweg. De Uithoornlijnhalte bevindt zich in dit deelgebied waardoor het extra aantrekkelijk is voor bedrijven die willen vestigen vanwege de bereikbaarheid van het openbaar vervoer. Dit deelgebied is geschikt voor een mix met grote en kleine bedrijven, waarbij de grotere kavels tot 2,5 hectare geschikt zijn aan de Provinciale weg die van de zichtlocatie profiteren.

De bouwpercelen zijn bepaald door de voormalige polderverkaveling waar rekening is gehouden met de bestaande watergangen en zichtlijnen vanaf de Zijdelweg naar het open landschap van Bovenkerkerpolder.

De interne ontsluitingsstructuur is rationeel van opzet en wordt begeleid met aan beide kanten groene bermen met ruimte voor bomen en planten. In de verkavelingsstructuur is uitgegaan van een verkavelingsopzet met frontvormige bebouwing. Dat betekent dat een voorgevel of zijgevel naar de openbare weg gesitueerd is. In het beeldkwaliteitsplan worden aanvullende eisen gesteld aan de bebouwing en de inrichting van het terrein. Het parkeren en het laden en lossen van vrachtauto's dient te allen tijde plaats te vinden op eigen terrein.

LEGENDA

PLANEERDE TOTAAL	640.58m ²
UITGEBAAR	408.76m ² (64%)
WATER	63.69m ² (10%)
WATER (bestond)	49m ² (8%)
GRAS (bestond)	89.33m ² (14%)
GRAS (overblijvende)	50.67m ²
GRAS (bomen + bloeiende bermenplanting)	29.87m ²
GRAS (gras)	8.77m ²
GRAS MET BOVEN	14.14m ² (2%)
VERHARDING MED	33.58m ² (5%)
VERHARDING STOEP	13.03m ² (2%)
VERHARDING FIETSPAD	7.56m ² (1%)
PERCEEL BESTAAND	4.13m ² (1%)
RESERVEERDE HALTE	1.21m ² (0%)
RESERVEERDE PAAR	3.12m ² (1%)
BRUGGEN	418m ² (0%)

LEGENDA

RESERVEERDE 1 (200m-400m)	10.00m ²
RESERVEERDE 1 (400m-600m)	10.00m ²
WATER	10.00m ²
GRAS	10.00m ²
GRAS (overblijvende)	10.00m ²
GRAS (bomen + bloeiende bermenplanting)	10.00m ²
GRAS (gras)	10.00m ²
GRAS MET BOVEN	10.00m ²
VERHARDING MED	10.00m ²
VERHARDING STOEP	10.00m ²
VERHARDING FIETSPAD	10.00m ²
PERCEEL BESTAAND	10.00m ²
RESERVEERDE HALTE	10.00m ²
RESERVEERDE PAAR	10.00m ²
BRUGGEN	10.00m ²

LEGENDA

RESERVEERDE 1 (200m-400m)	10.00m ²
RESERVEERDE 1 (400m-600m)	10.00m ²
WATER	10.00m ²
GRAS	10.00m ²
GRAS (overblijvende)	10.00m ²
GRAS (bomen + bloeiende bermenplanting)	10.00m ²
GRAS (gras)	10.00m ²
GRAS MET BOVEN	10.00m ²
VERHARDING MED	10.00m ²
VERHARDING STOEP	10.00m ²
VERHARDING FIETSPAD	10.00m ²
PERCEEL BESTAAND	10.00m ²
RESERVEERDE HALTE	10.00m ²
RESERVEERDE PAAR	10.00m ²
BRUGGEN	10.00m ²

LEGENDA

RESERVEERDE 1 (200m-400m)	10.00m ²
RESERVEERDE 1 (400m-600m)	10.00m ²
WATER	10.00m ²
GRAS	10.00m ²
GRAS (overblijvende)	10.00m ²
GRAS (bomen + bloeiende bermenplanting)	10.00m ²
GRAS (gras)	10.00m ²
GRAS MET BOVEN	10.00m ²
VERHARDING MED	10.00m ²
VERHARDING STOEP	10.00m ²
VERHARDING FIETSPAD	10.00m ²
PERCEEL BESTAAND	10.00m ²
RESERVEERDE HALTE	10.00m ²
RESERVEERDE PAAR	10.00m ²
BRUGGEN	10.00m ²

LEGENDA

RESERVEERDE 1 (200m-400m)	10.00m ²
RESERVEERDE 1 (400m-600m)	10.00m ²
WATER	10.00m ²
GRAS	10.00m ²
GRAS (overblijvende)	10.00m ²
GRAS (bomen + bloeiende bermenplanting)	10.00m ²
GRAS (gras)	10.00m ²
GRAS MET BOVEN	10.00m ²
VERHARDING MED	10.00m ²
VERHARDING STOEP	10.00m ²
VERHARDING FIETSPAD	10.00m ²
PERCEEL BESTAAND	10.00m ²
RESERVEERDE HALTE	10.00m ²
RESERVEERDE PAAR	10.00m ²
BRUGGEN	10.00m ²

LEGENDA

RESERVEERDE 1 (200m-400m)	10.00m ²
RESERVEERDE 1 (400m-600m)	10.00m ²
WATER	10.00m ²
GRAS	10.00m ²
GRAS (overblijvende)	10.00m ²
GRAS (bomen + bloeiende bermenplanting)	10.00m ²
GRAS (gras)	10.00m ²
GRAS MET BOVEN	10.00m ²
VERHARDING MED	10.00m ²
VERHARDING STOEP	10.00m ²
VERHARDING FIETSPAD	10.00m ²
PERCEEL BESTAAND	10.00m ²
RESERVEERDE HALTE	10.00m ²
RESERVEERDE PAAR	10.00m ²
BRUGGEN	10.00m ²

LEGENDA

RESERVEERDE 1 (200m-400m)	10.00m ²
RESERVEERDE 1 (400m-600m)	10.00m ²
WATER	10.00m ²
GRAS	10.00m ²
GRAS (overblijvende)	10.00m ²
GRAS (bomen + bloeiende bermenplanting)	1

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De plantoelichting bevat de onderbouwing, achtergronden, onderzoeken en motieven van het plan. De toelichting is enerzijds voor de besluitvorming van belang, maar kan daarnaast van belang zijn bij het interpreteren van de regels of de verbeelding. Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. De juridische planopzet en de inhoud van de toegekende bestemmingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voortvloeiende uit de Wro is het plan mede gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Op de verbeelding zijn bestemmingen toegekend aan de diverse aanwezige functies. Bij het opstellen van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT).

3.1.1 Crisis en herstelwet

Dit bestemmingsplan is opgesteld met gebruik van de Crisis- en herstelwet (Chw), meer specifiek met gebruik van artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) dat de mogelijkheid biedt voor een zogenaamd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Middels een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan de gemeente als experiment onder de werking van de Chw vooruitlopen en anticiperen op de komst van de Omgevingswet. In de 6e tranche van de ministeriële regeling bij het BuChw is artikel 7c van toepassing verklaard op Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Hierdoor kan een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden opgesteld.

Artikel 7c BuChw biedt – kort samengevat – de volgende instrumenten:

- a. Een langere planperiode van maximaal twintig jaar.
- b. De verbreding van de reikwijdte van het plan, waarmee in het plan ook regels ten behoeve van de veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in het plan kunnen worden opgenomen.
- c. Aan definitieve bestemmingen kunnen voorlopige bestemmingen met een looptijd van maximaal tien jaar vooraf gaan.
- d. In het bestemmingsplan kunnen bepalingen uit gemeentelijke verordeningen worden opgenomen, waarbij dan ook bepalingen kunnen worden opgenomen die afwijken van de betreffende verordening.
- e. In het bestemmingsplan kan voor bepaalde activiteiten een meldingsplicht worden opgenomen.
- f. In het bestemmingsplan kunnen open normen worden opgenomen, waarvan de uitleg plaatsvindt aan de hand van vast te stellen beleidsregels.
- g. Voor de eventuele planschade geldt een voorzienbaarheidstermijn van 3 jaar.
- h. Bij de vormgeving van het plan mag worden afgeweken van de RO-standaarden.
- i. Het kostenverhaal mag worden gefaseerd, hetgeen betekent dat het exploitatieplan kan worden uitgesteld tot het moment van vergunningverlening.
- j. Met betrekking tot gebiedsgerichte geur- en geluidswaarden kunnen maatwerkregels worden gesteld.

In dit bestemmingsplan wordt met name gebruik gemaakt van de benoemde punten onder a, b, f en j.

3.1.2 Milieuzonering nieuwe stijl

Bij dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de nieuwe wijze van milieuzonering. Hieronder volgt een uitleg van deze methodiek, komende uit de VNG-publicatie "Milieuzonering nieuwe stijl" uit 2019.

VNG-publicatie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet sprake zijn van een zorgvuldige belangenafweging. Voor een bedrijventerrein is milieuzonering hierbij één van de te beschouwen aspecten, naast aspecten als stedenbouwkundige opzet, verkeer, bodem, luchtkwaliteit, archeologie, water, bebouwingshoogte, bouwvlakken etc. Met het instrument milieuzonering wordt een ruimtelijk kader vastgelegd voor de toelating van bedrijven ten opzichte van woningen en andere gevoelige bestemmingen, met enerzijds als doel het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds het borgen van ruimte voor bedrijven om hun bedrijf uit te oefenen.

Met milieuzonering nieuwe stijl wordt specifiek dit onderdeel van de goede ruimtelijke ordening anders ingevuld. In plaats van een milieuzonering aan de hand van zones met oplopende milieucategorieën en een Staat van bedrijfsactiviteiten, krijgt de milieuzonering nieuwe stijl vorm door zones die bij grotere afstand tot de woonomgeving voorzien in een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, zonder een Staat van bedrijfsactiviteiten.

Externe veiligheid en gevaar

Het aspect externe veiligheid wordt in bestemmingsplannen al gericht gereguleerd via planregels die een relatie hebben met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en met het Vuurwerkbesluit. Deze planregels gaan over de toelaatbaarheid van Bevi-inrichtingen, de toelaatbaarheid van vuurwerkbedrijven en over de toelaatbaarheid van (beperkt) kwetsbare objecten binnen/buiten veiligheidsafstanden, plaatsgebonden risicocontouren en invloedgebieden. Om deze redenen is het niet nodig het thema externe veiligheid op te nemen in milieuzonering nieuwe stijl.

Er zijn wel enkele activiteiten die onder het Activiteitenbesluit vallen, waar veiligheidsafstanden van belang kunnen zijn in de ruimtelijke ordening. Het gaat om activiteiten zoals gasontvangst- en verdeelstations en elektriciteitsdistributie. Over dit specifieke veiligheidsaspect zijn in deze publicatie wél regels gesteld.

Daarnaast zijn er activiteiten die potentieel gevaarlijk zijn voor hun omgeving, maar die niet onder het Bevi vallen, zoals schietbanen en kerncentrales. Deze activiteiten komen niet voor op standaard bedrijventerreinen of in gemengd gebied. Deze activiteiten worden op maat bestemd, waarbij het gevaarsaspect op maat zal worden ingepast. Hetzelfde geldt tenslotte voor windturbines, die wel op veel standaard bedrijventerreinen voorkomen. Ook windturbines worden altijd op maat bestemd, vanwege onder mee het gevaarsaspect, maar ook vanwege geluid en slagschaduw.

Stofhinder

Stofhinder is een milieuthema waarvoor in de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering richtafstanden zijn opgenomen. Om de volgende redenen is het evenwel niet nodig het thema stofhinder op te nemen in milieuzonering nieuwe stijl.

In het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling staan verschillende regels om stofhinder te voorkomen al direct buiten de inrichting, dus los van de ligging ten opzichte van de woonomgeving. Die regels hebben betrekking op zowel puntbronemissies (zoals een puinbreker) als emissies door de op- en overslag van goederen in de buitenlucht. Voor die laatste geldt bijvoorbeeld dat wordt voorkomen dat stofverspreiding optreedt die op een afstand van meer dan 2 meter van de bron met het blote oog waarneembaar is; verontreiniging van de omgeving wordt zoveel mogelijk

beperkt (artikel 3.32 lid 1 onder a Activiteitenbesluit). Daarnaast zijn andere milieuthema's zoals geluid, geur en gevaar maatgevend voor de milieubelasting en de aan te houden afstanden tussen bedrijven en woningen.

Gebruiksruimte

Het reguleren van de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. Ook in het Besluit kwaliteit leefomgeving onder de Omgevingswet is gebruiksruimte een belangrijk begrip, zie paragraaf 3.3 "Sturen op de verdeling van gebruiksruimte onder de Omgevingswet" van de Nota van Toelichting bij het Bkl.

De gebruiksruimte van een bedrijf is de milieuruimte die een bedrijf op grond van het bestemmingsplan mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering.

Verschillende zones met oplopende gebruiksruimte

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening/veilige en gezonde fysieke leefomgeving, is het uitgangspunt voor bedrijventerreinen: functiescheiding en het aanhouden van voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties. Hoe groter deze afstand, hoe meer gebruiksruimte de bedrijven op een bedrijventerrein krijgen in het bestemmingsplan.

De nieuwe systematiek limiteert de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Dus ieder bedrijf krijgt zijn eigen gebruiksruimte. Hierbij is de hoeveelheid gebruiksruimte afhankelijk van de zone van het bedrijventerrein waarin het bedrijf ligt. Per zone wordt een standaard gebruiksruimte per bedrijf toegekend.

Geluid

De systematiek zoals genoemd in de nieuwe VNG-handreiking voor Milieuzonering onderscheidt voor geluid een viertal zones met oplopende geluidruimte. De daarbij gehanteerde afstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied sluiten aan bij de nu nog veel gebruikte systematiek uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering, voor respectievelijk de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1.

Door deze aansluiting is het relatief eenvoudig om de bestaande systematiek met oplopende maximale milieucategorieën te vervangen door de nieuwe systematiek met zones met oplopende geluidruimte.

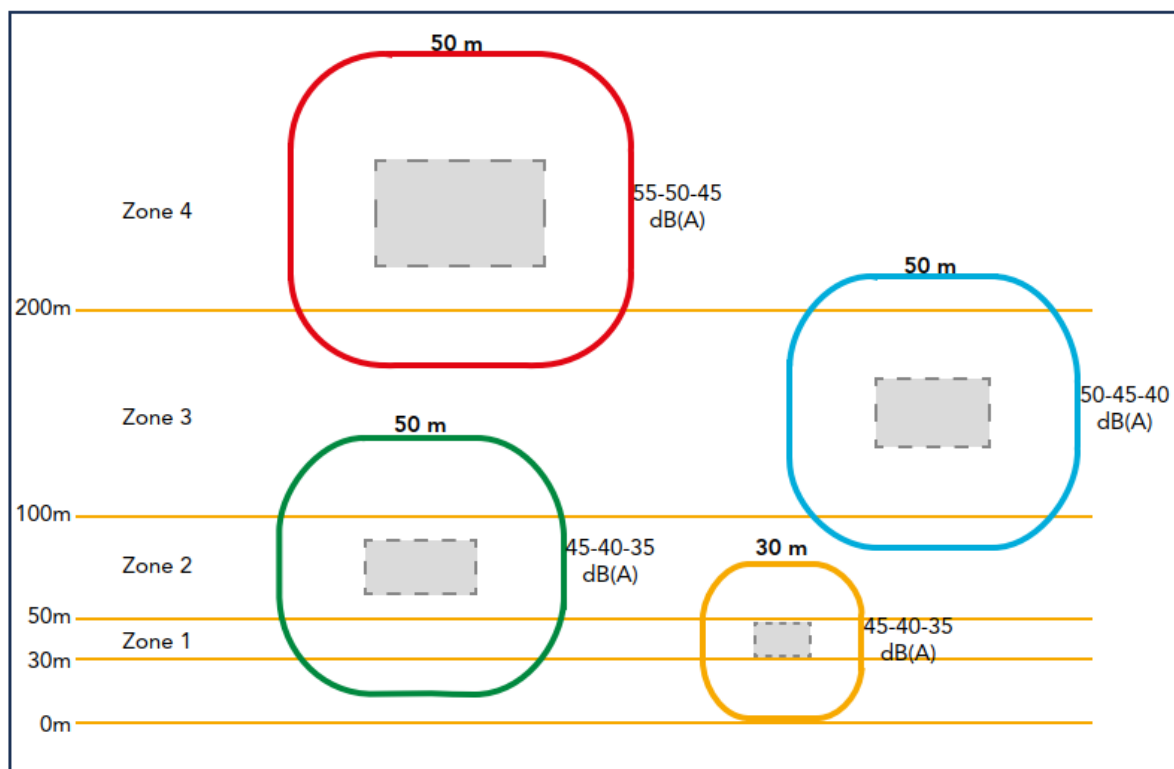
Bedrijventerreinen waar ook milieucategorie 4.2 en hoger zijn toegelaten zijn in de meeste gevallen geluid gezoneerde industrieterreinen met een eigen (wettelijke) geluidregeling die maatgevend is. Om die reden is niet voorzien in specifieke geluidruimte die correspondeert met milieucategorie 4.2 en hoger uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

De normen zijn afgeleid van de gebiedsgerichte normen uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening en bijlage 5 van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering:

- 45 dB(A) etmaalwaarde voor een rustige woonwijk
- 50 dB(A) etmaalwaarde voor een woonwijk in de stad/gemengd gebied.

Deze normen zijn op de in onderstaande tabel aangegeven wijze omgezet naar de normen per zone op een vaste afstand van 30 of 50 meter vanaf de terreingrens. In de tabel is ook aangegeven op welke afstand deze zones van het bedrijventerrein zich minimaal bevinden ten opzichte van de rustige woonwijk en het gemengd gebied in de omgeving van het bedrijventerrein.

Zone	Richtafstand voor de zone	Passende norm	Vertaald naar
1	30 meter tot rustige woonwijk 10 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	45 dB(A) op 30 meter vanaf terreingrens
2	50 meter tot rustige woonwijk 30 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	45 dB(A) op 50 meter vanaf terreingrens
3	100 meter tot rustige woonwijk 50 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	50 dB(A) op 50 meter vanaf terreingrens
4	200 meter tot rustige woonwijk 100 meter tot gemengd gebied	45 dB(A) rustige woonwijk 50 dB(A) gemengd gebied	55 dB(A) op 50 meter vanaf terreingrens



In zone 1 geldt een norm van 45 dB(A) op een afstand van 30 meter van de terreingrens. Zone 1 ligt op tenminste 10 meter afstand van gemengd gebied. Tussen die 10 meter en 30 meter kunnen woningen in gemengd woongebied zijn gelegen. Voor die woningen geldt op grond van het Activiteitenbesluit een geluidnorm van 50 dB(A). Het bedrijf moet aan beide normen voldoen. Voor zone 2 geldt een vergelijkbare situatie.

Het werken met een vaste afstand van 50 meter vanaf de terreingrens is al bekend in het milieuspoor, zie artikel 2.17 lid 2 Activiteitenbesluit:

“Indien de inrichting is gelegen op een gezonde industrieterrein gelden de waarden van het lang-tijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) uit tabel 2.17a ook op een afstand van 50 meter vanaf de grens van de inrichting.”

De normen gelden voor de zogenaamde representatieve bedrijfssituatie (RBS), inclusief regelmatige afwijkingen daarvan (ABS), als bedoeld in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

De normen gelden niet voor incidentele bedrijfssituaties (IBS) als bedoeld in de genoemde handreiking.

Uitgangspunt voor de toetsing van de geluidruimte in de zones is een situatie waarin geen bebouwing aanwezig is in het gebied tussen de terreingrens van het bedrijf en de afstand van 30 of 50 meter vanaf die grens. Er wordt dus gerekend in een zogenaamde 'polder'situatie.

Geur

De normen voor geur zijn gebaseerd op wat volgens veel in Nederland gehanteerd geurbeleid aanvaardbaar is. Bijvoorbeeld het beleid van de provincies Noord- en Zuid-Holland. De strengste waarden van 0,5 ouE/m³ of H=-0,5 gelden veelal als streef- of ambitiewaarde voor nieuwe situaties.

De waarden gelden op een afstand van 30 meter van de terreingrens van het bedrijf. Het is, zeker in gemengd gebied, niet uitgesloten dat binnen die afstand al gevoelige objecten zijn gelegen. In dat geval geldt op grond van het milieuspoor de bepaling uit artikel 2.7a van het Activiteitenbesluit dat geurhinder in beginsel moet worden voorkomen.

Op een afstand van 50 meter van woongebieden (zowel rustig als gemengd) kan standaard van een beperkt grotere afstand vanaf de terreingrens worden uitgegaan. Ook voor deze zone 2 is uitgegaan van de waarden die in veel gevallen als streef- of ambitiewaarde worden aangehouden.

Pas in zone 3 op een afstand vanaf 100 meter van woongebieden (zowel rustig als gemengd) kan standaard uitgegaan worden van een ruimere normstelling, die geldt op een afstand van 50 meter van de terreingrens. Een geurbelasting van H=-1 als 98 percentiel geldt in veel gevallen als maximale waarde voor nieuwe situaties. Deze geurbelasting is echter pas toegestaan ruim buiten de woonomgeving (immers op 50 meter van de terreingrens in zones die zijn gelegen op tenminste 100 meter van de woonomgeving).

Standaard geurruimte versus specifieke geurruimte

Bij de meeste bedrijven is geluid het maatgevende thema, slechts een enkel bedrijf is geurrelevant. Het gros van de bedrijven zal ruimschoots voldoende hebben aan bovenstaande standaard gebruiksruimten. Voor het enkele bedrijf dat daaraan niet voldoende heeft zal een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit nodig zijn. Hierbij kan op maat worden afgewogen welke geurruimte kan worden toegestaan, al dan niet onder toepassing van gemeentelijk geurbeleid.

3.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch - Agrarisch Bedrijf (artikel 3)

Binnen de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf wordt de bestemming voor het bestaande agrarische bedrijf in stand gehouden met bijbehorende agrarische

bedrijfswoning. Het agrarische bedrijf ter plaatse heeft nog agrarische percelen aan de overzijde van de Zijdelweg. Binnen de bestemming wordt gebruik gemaakt van de nieuwe zoneringswijze voor geur en geluid. Als het bedrijf overgaat tot beëindiging is onder voorwaarden een mogelijkheid geboden om met een wijzigingsbevoegdheid de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar 'plattelandswoning'.

Bedrijf (artikel 4)

In de bestemming Bedrijf worden de bedrijven bestemd die niet tot de ontwikkeling van BTAZ behoren, maar via zelfstandige procedures of via conserverende bestemming al in het plangebied aanwezig zijn. Daar waar aangeduid is binnen deze bestemming ook een bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bestemming wordt gebruik gemaakt van de nieuwe zoneringswijze voor geur en geluid.

Bedrijventerrein (artikel 5)

Vanuit bedrijventerrein Legmeer is het noodzakelijk om de gemeentewerf en afvalbrengstation te verhuizen om aldaar woningbouw mogelijk te maken. Ter plaatse van de aanduiding 'gemeentewerf-afvalbrengstation' binnen deze bestemming is een locatie gevonden voor de nieuwe vestiging hiervan.

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijventerrein - 1' mogen omgevingsvergunningen alleen worden afgegeven als wordt aangetoond dat de Zijdelweg dit verkeer aankan. Hiervoor is een monitoringssysteem opgezet waaruit jaarlijks verslag wordt gedaan van de wegcapaciteit.

De bestemming Bedrijventerrein bevat verder 3 andere 'specifieke vormen van bedrijventerrein'. Dit onderscheid heeft te maken met de gewenste ruimtelijke structuur zoals ook nader verklaard in het beeldkwaliteitsplan bij die 'zones'. Bij de zuidelijke deelgebieden onder de N201 is bovendien aangegeven dat een vergunning pas mag worden verleend als de bestemming Groen ten zuiden van deze bestemming is gerealiseerd.

Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn uitsluitend emissieloze bedrijven toegestaan, met uitzondering van het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - emissie toegestaan'. Binnen de bestemming zijn bedrijfswoningen niet toegestaan en wordt gebruik gemaakt van de nieuwe zoneringswijze voor geur en geluid. De bestemming is ruimer in opzet dan de bestemming Bedrijf, omdat de interne verkaveling met ontsluitingen nog nader geregeld kan worden. Er is eveneens een aantal ondersteunende functies toegestaan binnen de bestemming. In de regels zijn verder verwijzingen opgenomen naar beleidsregels. Toetsing aan de beleidsregels is noodzakelijk om mee te kunnen werken aan de omgevingsvergunning.

Groen (artikel 6)

Binnen de bestemming Groen wordt groen mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' dient de bestaande geluidwal in stand te worden gehouden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Groen' (bij de grens met Uithoorn) mogen geen parkeerplaatsen of in- en uitritten worden gerealiseerd.

Horeca (artikel 7)

Binnen de bestemming Horeca is de vestiging van McDonalds opgenomen die in het verleden is gerealiseerd in afwijking van het voorheen geldende bestemmingsplan. Het gaat om horeca in categorie 2 (oa. fastfoodrestaurants, snackbars, cafetaria, shoarmazaken).

Verkeer (artikel 8)

Binnen de bestemming Verkeer wordt de ontsluiting van BTAZ geregeld. Naast verkeerfuncties zijn ook 'water' en 'groen' toegestaan en is er ter plaatse van de aanduiding 'P&R' ruimte voor een park and ride ten behoeve van de voorziene halte van de Uithoornlijn.

Water (artikel 9)

Binnen de bestemming Water is water mogelijk met bijbehorende bruggen. Langs de Uithoornlijn wordt extra water gerealiseerd in aansluiting op het geplande water van het bestemmingsplan Uithoornlijn.

Leiding-Gas, Waarde-Archeologie (artikel 10, 11 en 12)

Als dubbelbestemming zijn opgenomen Leiding- gas, Waarde archeologie- 4 en Waarde archeologie-5. De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 13)

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 14)

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 15)

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

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 16 tm 19)

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

Veiligheidszone LPG (artikel 20)

Bij het pompstation aan de N201 is ook een LPG installatie opgenomen. Hiervoor dient een veiligheidszone in acht te worden genomen. Bovenop alle andere regelingen en bestemmingen betekent dit dat er geen kwetsbare objecten mogen worden geplaatst of gebruikt.

Overige regels (artikel 21)

Een bepaling waarin wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen gelden zoals deze op het moment van vaststelling van het plan luiden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 22)

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 23)

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 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 (dit noemt men de 'ladder voor duurzame verstedelijking').

Bureau Stedelijke Planning heeft in september 2019 in opdracht van de gemeente Amstelveen onderzoek gedaan naar de vraag naar bedrijventerrein ten behoeve van de ladder naar duurzame verstedelijking (Bijlage 1).

Plangebied

Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ) is gelegen aan de zuidkant van de gemeente Amstelveen. Het plangebied ligt tegen de gemeentegrens aan van Uithoorn en wordt doorkruist door de provinciale weg N201. De westkant van het gebied grenst aan het bijna uitgegeven bedrijventerrein De Loeten.

De locatie is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen als agrarisch. Het plangebied heeft een bruto omvang van 60 hectare. Hiervan is maximaal 45 hectare netto uitgeefbaar. De ontwikkeling van het bedrijventerrein zal gefaseerd plaatsvinden. BTAZ richt zich met name op lokale en regionale gemengde bedrijvigheid. Datacenters en grootschalige logistiek zijn niet gewenst en daarom niet toegestaan. Andere terreinen in omliggende gemeenten hebben nog geschikt aanbod voor deze segmenten.

Het merendeel van de bedrijven in Amstelveen verhuist binnen de eigen gemeente of naar buurgemeenten. Daarnaast richt BTAZ zich op lokale en regionale bedrijven. Als primair onderzoeksgebied voor de behoefte-raming is daarom de regio Amstelland-Meerlanden gehanteerd. Omdat met name de laatste jaren sprake is van een overloop van bedrijven uit Amsterdam naar omliggende gemeenten, waaronder Amstelveen, hanteren wij Amsterdam als secundair onderzoeksgebied.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in de AM regio is in beeld gebracht voor de bestemmingsplanperiode van 10 jaar:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid en de vervangingsvraag bedraagt de vraag naar additionele bedrijventerreinen ca. 125 ha.
- Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 90 ha.
- Vanuit Amsterdam wordt een additionele overloop vraag naar de AM regio geraamd van ca. 22 tot 36 ha.
- De totale vraag in de AM regio bedraagt hiermee ca. 110 tot 160 ha.
- De plancapaciteit aan bedrijventerreinen bedraagt circa 185 ha.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Amstelland-Meerlanden	110 tot 160 ha	185 ha	-25 tot -75 ha

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de periode tot 2029 is daarmee sprake van een overschot van ca. 25 tot 75 ha. Dit is echter exclusief de ruimtebehoefte van datacenters waarmee er naar verwachting

nauwelijks sprake zal zijn van een overschot. De vervangingsvraag is daarnaast een minimale raming. Bovendien is het merendeel van het aanbod gesitueerd in Haarlemmermeer, namelijk meer dan 80%. Dit betreft met name aanbod in een ander segment (luchthaven gebonden, grootschalige logistiek, (inter)nationaal georiënteerde bedrijvigheid). Op lokale schaal zijn er tekorten in de regio. Dit wordt onderschreven met een marktconsultatie in de AM-regio (Bureau Buiten, 2018).

Kwalitatieve behoefte

Circa 35% van de vraag naar bedrijventerreinen richt zich op gemengde bedrijventerreinen. Ze zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4.

- Met een uitbreidingsvraag van ca. 110 tot 135 ha bedraagt de vraag naar gemengde terreinen daarmee 40 tot 45 ha.
- Door transformatie van bestaande gemengde bedrijventerreinen is sprake van een additionele vervangingsvraag van minimaal ca. 25 ha.
- De totale vraag naar gemengde terreinen bedraagt hiermee 40 tot 70 ha.
- De harde plancapaciteit aan gemengde bedrijventerreinen is ca. 7 ha.

KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Gemengde bedrijventerreinen	40 tot 70 ha	7	33 tot 63

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

Dit betekent dat er tot 2029 in de AM regio sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen in het gemengde segment van ca. 33 tot 63 ha. Hierbij is het hoge scenario aannemelijk aangezien de uitgifte in de afgelopen vijf jaar fors hoger lag dan de raming aan de onderkant van de bandbreedte.

De voorliggende ontwikkeling van BTAZ voorziet in de realisatie van ca. 45 ha uitgeefbaar areaal aan bedrijventerrein binnen het gemengde segment. Dit past binnen het geconstateerde tekort aan gemengde bedrijventerreinen. In de regio is bovendien het aanbod voornamelijk gericht op lokaal gemengd. Hiermee voorziet BTAZ in de behoefte aan gemengd regionale bedrijventerreinen waarvan, behalve op de Loeten, geen aanbod meer beschikbaar is. BTAZ voorziet in de benodigde schuifruimte voor de transformatie van Legmeer tot een woonwerkgebied. Het enige alternatief binnen de gemeentegrenzen van Amstelveen voor deze bedrijven is BTAZ.

De locatie van BTAZ sluit bovendien goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven door de centrale ligging in stedelijk gebied en de goede ontsluiting. Ook sluit de ontwikkeling aan op het Provinciaal, regionaal en lokaal beleid. Binnen Plabeka is de ontwikkeling van BTAZ opgenomen als plan en is de zacht-hard procedure doorlopen. Het plan is door Metropool Regio Amsterdam eind 2018 aangemerkt als 'hard plan' voor de ontwikkeling van 60 hectare bruto bedrijventerrein. De ontwikkeling van BTAZ zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van de bestaande bedrijventerreinen en is daarmee planologisch acceptabel.

Inpassing in bestaand stedelijk gebied

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen grootschalige braakliggende kavels of leegstaande panden waar de behoefte aan bedrijventerreinen kan worden ingepast. Er zijn twee verouderde glastuinbouwgebieden in Rijsenhout en Uithoorn die worden herontwikkeld naar een gemengd bedrijventerrein.

In principe kan ca. 4 ha van de behoefte aan gemengde terreinen worden ingepast in het bestaand stedelijk gebied in Uithoorn. Dit is onvoldoende om in de behoefte aan gemengde bedrijventerreinen van ca. 33 tot 66 ha te voorzien. Bovendien zijn er geen

mogelijkheden in Amstelveen om te voorzien in de lokale behoefte. Door de beoogde transitie van Legmeer van bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied, ontstaat bovendien een extra stimulans en noodzaak om Amstelveense bedrijven te kunnen opvangen op een nieuwe nabijgelegen locatie.

Het huidige aanbod aan bedrijventerrein kan niet voorzien in de additionele behoefte aan bedrijventerreinen. Uit bovenstaande analyse blijkt dat ca. 30 tot 60 ha niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de ontwikkeling van BTAZ past binnen de richtlijnen van de Ladder.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. De gemeentelijke grondexploitatie BTAZ, welke de financieel-economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan onderbouwt en aantoont, zal separaat door de gemeenteraad worden vastgesteld. De gemeentelijke grondexploitatie heeft een minimaal sluitend resultaat van kosten en opbrengsten behorend bij de realisatie van het bestemmingsplan en de voorziene rol van de gemeente Amstelveen in deze realisatie.

4.2.2 Verhaal van kosten

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein onder andere op huidig particulier grondeigendom en betreft derhalve een ontwikkeling waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking niet noodzakelijk is.

De gemeente stelt ten behoeve van voorliggende bestemmingsplan een exploitatieplan op waarin onder andere de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de door particulieren en gemeente uit te geven gronden is opgenomen. Het exploitatieplan is parallel aan het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht en vastgesteld. In het vastgestelde exploitatieplan zijn de voorziene opbrengsten hoger dan de voorziene kosten, waardoor geen zogenoemde macro-aftopping (zie artikel 6.16 Wro) wordt voorzien.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Doordat in eerder instantie een Startnotitie in procedure is geweest voor BTAZ en hierover inspraak is verricht, is inspraak bij het voorontwerp bestemmingsplan niet noodzakelijk. Daarnaast is ook de Notitie Reikwijdte en Detailniveau ten behoeve van een planm.e.r.-procedure in inspraak gebracht. Deze planm.e.r. procedure is vervolgens ingetrokken. De opmerkingen die hierop zijn binnengekomen zijn meegenomen in de uiteindelijke m.e.r.-beoordeling.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 9 april 2021.

De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 2 weken te reageren (met de meeste partijen was al eerder afgestemd of hiermee in het kader van de planning rekening kon worden gehouden).

De volgende partijen hebben hierop gereageerd:

- Provincie Noord-Holland
- Gemeente Uithoorn
- Waternet/Waterschap Amstel Gooi en Vechtstreek
- Rijkswaterstaat
- Liander
- Stedin
- Gasunie
- PWN
- Brandweer Amsterdam-Amstelland

In Bijlage 11 volgt een samenvatting van de reacties en het commentaar daarop namens het college van burgemeester en wethouders. De opmerkingen hebben geleid tot een aanpassing aan de plantoelichting met betrekking tot de waterparagraaf.

4.3.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is op 18 juni 2021 voor 6 weken ter visie gelegd. Binnen de termijn zijn 10 ontvankelijke zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen hebben deels geleid tot wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan. In een Nota van beantwoording van de zienswijzen is aangegeven óf en zo ja hoe de opmerking heeft geleid tot wijzigingen. Deze is bijgevoegd als Bijlage 13. Daarnaast is een Nota van wijzigingen bijgevoegd waarin is aangegeven welke wijzigingen als gevolg van zienswijzen zijn aangebracht en welke ambtshalve zijn aangebracht.

4.4 Handhaving

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen, 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.

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 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.

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 toekomstige bedrijventerrein BTAZ kan bogen op een centrale ligging en dankzij de N201 ook op een zeer goede bereikbaarheid: midden in de Noorderlegmeerpolder, aan de rand van de Bovenkerkerpolder en toch dichtbij Amsterdam, Utrecht, Haarlem. Luchthaven Schiphol ligt op iets minder dan 20 minuten. Ideaal voor bedrijven met een internationaal karakter en geschikt voor zowel grote als kleine bedrijven. De entree via de N201 is het visitekaartje voor Amstelveen, en bedrijven kunnen zich hier profileren op zichtlocaties.



5.1.2 Beschrijving plangebied

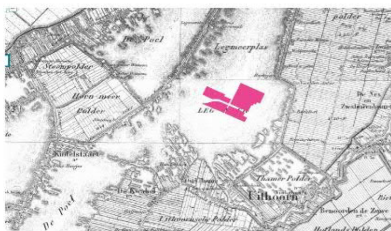
Het plangebied Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid ligt in de Noorderlegmeerpolder. De westzijde van het gebied, ter hoogte van bedrijventerrein de Loeten wordt voornamelijk gekenmerkt door agrarische bedrijven en karakteristieke lintbebouwing langs de dijken.

Het plangebied reikt tot aan de Zijdelweg, die uitkijkt richting Bovenkerkerpolder, een gebied met een open polderkarakter. Ten zuiden van het plangebied ligt het dorp Uithoorn, met aangrenzend een gronddepot en de woonwijk Legmeer.

Het plangebied wordt daarnaast nog eens in vieren gedeeld door verkeersinfrastructuur. De Provinciale weg N201 buigt zich door het plangebied in de oost-west richting en in de noord-zuid richting wordt de Uithoornlijn dwars door het plangebied over de N201 aangelegd.



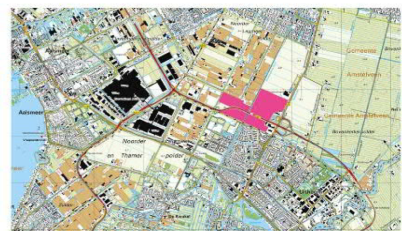
5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie



1850



1985



2018

In de Middeleeuwen bestond de Legmeerpolder uit een moerasgebied. Het veenmoeras was in de voorgaande eeuwen ontstaan als gevolg van een daling van de toenmalige zeespiegel. Rond de dertiende eeuw nam de bevolking in Holland toe, mede door verbeterde landbouwtechnieken. Er ontstond een grotere vraag naar landbouwgrond. Door het omdijken van veengebieden kon de waterstand worden beheerst, kwam de veengroei tot stilstand en kon veeteelt worden bedreven. De Bovenkerkerpolder is hiervan een voorbeeld.

De groei van steden deed ook de behoefte aan brandstof toenemen. Door de ontgraving van de veenmoerassen kon in die behoefte worden voorzien. Het veen werd met behulp van boten gebaggerd tot aan de onderliggende kleibodem en op legakkers (smalle percelen) te drogen gelegd. Door het baggeren ontstond een steeds groter aaneengesloten plassengebied. De toenmalige situatie is o.a. vergelijkbaar met de zuidwest zijde van de Poel.

Vanaf de 17e eeuw zijn droogmakerijen aangelegd; met molens drooggemalen meren en plassen. Aanleiding was de behoefte aan landbouwgrond en de toegenomen

bedreiging door overstromingen. De droogmakerijen liggen gemiddeld dieper dan de oude veenpolders, omdat in de oude polders het veen niet is ontgraven.

Bij Koninklijk Besluit van 21 april 1873 verkreeg ir J.M.W. Wiegel concessie tot indijking en droogmaking van het noordelijke deel van de Legmeerplassen. Als eerste werd het in 1836 verspoelde pad tussen de Kwakel en Kudelstaart hersteld, waarmee de Legmeerplassen in een noordelijk en een zuidelijk deel werden gesplitst. Dit pad was in 1866 doorgebroken en daarna zover weggeslagen dat het nog slechts aan kleine eilandjes te herkennen was. Bij de droogmaking werd het weer hersteld om dienst te doen als zuidelijke waterkering van deze droogmakerij. Later werd het verbreed en op het eind van de 19de eeuw door de genie overgenomen. Hoewel door deze dam in twee gedeelten gescheiden, vormden de Legmeerplassen met de Buitendijkse Buitenveldertse-, de Thamerbuiten-, de Uithoornse- en de Kalslagerpolders oorspronkelijk één waterschap. De Zuider Legmeerpolder ligt geheel in Aalsmeer en Uithoorn.

In 1876 werd het stoomgemaal bij de Roode Paal (aan de Amstel) gesticht, waarmee de Noorder Legmeerplas tussen 1876 en 1879 is drooggemaakt. Hiervoor is voornamelijk gebruik gemaakt van bestaande dijken en taluds, die deels zijn versterkt: de Legmeerdijk, de Noorddammerweg, de ringdijk van de Thamerbinnenpolder en de Vuurlinie (beide laatstgenoemde liggen in de gemeente Uithoorn).

Na de drooglegging werd het land voor gebruik geschikt gemaakt. Hiervoor werd een landbouwkundige en dus logische, rationele verkaveling ontworpen. Het slotenpatroon is gebaseerd op de efficiënte afvoer van het water. De polder (feitelijk de droogmakerij) werd voorzien van een centrale wegenas.

Een ander verschil met de oude polders betreft het bodemgebruik. Doordat de bodem van de droogmakerijen uit klei bestaat was de bodem geschikt voor akkerbouw.

Hiervoor werd de grondwaterstand extra verlaagd. De Legmeerpolder kent dan ook vrijwel geen veeteelt. In de eerste helft van de vorige eeuw is de bodem vervolgens geschikt gemaakt voor tuinbouw.

In de Legmeerpolder is vanaf 1960 een aantal grote ruimtelijke ingrepen gedaan, zoals de aanleg van bedrijventerreinen en later de woonwijk Westwijk. De karakteristiek van deze polder is aangetast door het verdwijnen van een groot aantal poldersloten.

Hierdoor is een beeld ontstaan met percelen van wisselende breedte, maar met een overhand van brede percelen. Hierdoor is het historisch landschap aangetast.

De oprukkende bebouwing van Amstelveen Westwijk en de kassen verstikken het ruimtelijk karakter. Waar de kassen nog in de percelen liggen, trekt de nieuwbouw zich mondjesmaat nauwelijks wat aan van het polderlandschap.

Het karakter van het vroegere akkerbouwgebied in de Noorder Legmeerpolder is in de laatste tientallen jaren ook sterk gewijzigd doordat de kassencomplexen een meer industriële uitstraling hebben gekregen. Alleen het gedeelte van de Noorder Legmeerpolder ten oosten van de voormalige spoorbaan is een akkerbouwgebied met een open karakter gebleven. De nog zichtbare tegenstelling tussen enerzijds het open karakter van het gebied ten oosten van de spoorbaan Uithoorn-Amstelveen en anderzijds het gesloten karakter van het kassengebied is in belangrijke mate te danken aan het werk van de zogenaamde Kassencommissie. In de jaren vijftig dreigde in en rond Aalsmeer een ongecoördineerde ontwikkeling van kassencomplexen met alle gevolgen van dien voor het landschap. In mei 1959 werd het Structuurplan Tuinbouwgebied uitgebracht. Hierin werden gebieden aangewezen waar onbeperkt kassenbouw mogelijk was en gebieden waar kassenbouw zou moeten worden geweerd in verband met toekomstige woningbouw, of wegenaanleg of uit zuiver landschappelijke overwegingen.

Het karakter van het landelijke gebied van de Noorder Legmeerpolder wordt ook bedreigd door een groot aantal kleinschalige bedrijfjes langs de Bovenkerkerweg en Zijdelweg. Veel van de historisch waardevolle elementen zijn hier verdwenen of

aangetast. Een belangrijk nog aanwezig element is de spoorlijn, die voor de ontwikkeling van het achterland een belangrijke betekenis heeft gehad.

Archeologische vindplaatsen- en verwachtingenkaart gemeente Amstelveen

Archeologische vondsten zijn te verwachten in de niet-uitgeveende gedeelten van de gemeente (Bovenlanden), de historische dijklinten, de gebieden langs de Amstel en in de Bovenkerkerpolder. Dat wil niet zeggen, dat in het plangebied van de Legmeerpolder geen enkele archeologische vondst zal worden gedaan. Dat is echter in het plangebied minder waarschijnlijk.

5.2 Functioneel gebruik

Het plangebied heeft nu voor het grootste deel een agrarische bestemming. Grotendeels betreft dat akkerbouw en langs de Meerlandenweg een deel glastuinbouw dat deels nog wordt gebruikt voor bloemenkweek. Op meerdere locaties in het plangebied zijn agrarische bedrijfswoningen aanwezig.

Waar de Zijdelweg aansluit op de N201 is reeds een aantal bedrijven gevestigd. Ten noorden van de N201 bevinden zich een tankstation en een vestiging van een fastfood-keten.

Ten zuiden van de N201 bevinden zich een autobedrijf, een bedrijfshal in aanbouw, een vestiging van een vloerenbedrijf en een transportbedrijf. Aan de noordzijde van het plangebied, ter hoogte van Zijdelweg 3 en 5 zijn twee bedrijfshallen voor opslag.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

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

6.2 Rijksbeleid

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

6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

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

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

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

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

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

Rol provincies en gemeenten bij ruimte en mobiliteit

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

een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Het Rijk vindt de stedelijke regio's van mainports, brainport, greenports en valleys van nationale betekenis. Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang zoals de Zuidas en Structuurvisie Mainport Schiphol Amsterdam Haarlemmermeer worden doorgezet. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen, zoekt het Rijk in samenwerking met marktpartijen en andere overheden naar nieuwe vormen van financiering.

Bereikbaarheid verbeteren

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

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

Juridische doorwerking

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

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

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

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) dat hoort bij de Schipholwet uit 2003 zijn ruimtelijke maatregelen in verband met de luchthaven Schiphol opgenomen. Op gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1, 2.2.2, 2.2.2a en 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit gelden in bepaalde gebieden rondom Schiphol aanvullende bepalingen met betrekking tot bebouwing en gebruik van bebouwing, bouwhoogten en functies met een vogelaantrekkende werking.

Op 1 januari 2018 is een nieuwe versie van het LIB van kracht is geworden. Gemeenten hebben daarin meer ruimte gekregen voor een afweging tussen enerzijds het beperkt houden van de hinder door luchtvaartgeluid en anderzijds woningbouw. De 20Ke-contour is nu ook in het LIB opgenomen als LIB 5-gebied. De regelwijziging ziet op een eigen bevoegdheid voor het lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied binnen de 20 Ke-contour gelden geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw.

Conclusie

Het plangebied valt binnen de invloedzones van luchthaven Schiphol. Ter plaatse gelden beperkingen ten aanzien van hoogte (toetshoogte maximaal 41 meter boven NAP). Hier mogen geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd zonder een verklaring van geen bezwaar van de minister van Infrastructuur en Milieu op basis van het bepaalde in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. Verder zijn geen vogelaantrekkende functies toegestaan, zoals: industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, natuurreservaten of vogelreservaten, moerasgebieden of oppervlaktewater groter dan 3 hectare.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren. Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland. Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

6.3.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn stappen gezet om de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. De 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.

Voor het plangebied zijn de regels relevant ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een ruimtelijk besluit of plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ontwikkeling van BTAZ is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. In de volgende paragraaf is de in juni 2017 door de MRA vastgestelde Uitvoeringsstrategie "Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2017-2030; Plabeka 3.0" beschreven. Zoals in een brief van 5 juli 2017 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is aangegeven voldoet de Uitvoeringsstrategie aan de vereisten van de provincie ten aanzien van regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen van bedrijventerreinen en kantoren, als bedoeld in de PRV (de voorganger van de Omgevingsverordening) .

6.3.3 Regionale economische samenwerking

Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka)

Plabeka richt zich binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) specifiek op de bedrijventerreinen en kantoren. In juni 2017 is de Uitvoeringsstrategie "Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2017-2030; Plabeka 3.0" vastgesteld door de MRA. De Uitvoeringsstrategie (US 3.0) van de Metropoolregio Amsterdam richt zich op een gezonde kantoren- en bedrijventerreinmarkt in de gehele Metropoolregio. Daar waar in eerdere Plabeka-afspraken met succes de reductie van het planaanbod centraal stond, is nu gekozen voor meer flexibiliteit zodat in regionaal verband goed ingespeeld kan worden op de economische dynamiek. Het doel is om voldoende ruimte én kwaliteit van werkmilieus in de MRA te creëren, om zo bij te dragen aan de internationale concurrentiepositie van de MRA.

De MRA behoort binnen Nederland tot de economisch goed presterende regio's. Zowel in bevolking als in banen wordt op langere termijn een groei verwacht die op of boven die voor Nederland als geheel ligt. Maar binnen de MRA nemen de verschillen toe. De werkgelegenheid groeit hard in Amsterdam en in iets mindere mate in Amstel-Meerlanden (met name Haarlemmermeer), maar daar staat een krimp tegenover in de regio's Haarlem en Gooi en Vechtstreek. De behoefte aan bedrijventerreinen is lager in vergelijking tot de periode voor de crisis en op de kantorenmarkt is er een flinke leegstand, al neemt die in sommige deelregio's snel af en met name in Amsterdam. Kwalitatief is – mede onder invloed van schaalverkleining in het bedrijfsleven, digitalisering en verduurzaming – een toenemende populariteit

waar te nemen van meer gemengde multifunctionele gebieden: centrumgebieden, gemengde woon-werklocaties, knooppuntlocaties en third places als koffiégelegenheden en dergelijke – in vergelijking tot traditionele, meer monofunctionele en op functiescheiding gerichte formele werklocaties (bedrijventerreinen en formele kantorenlocaties). De toenemende vraag naar multifunctionele gebieden vertaalt zich in de US3.0 onder meer in een flinke transformatie-opgave voor zowel kantoren als bedrijventerreinen, als substantieel en min of meer nieuw element in de US3.0. Ten aanzien van de regio Amstelland-Meerlanden is aangegeven dat deze regio zich binnen de MRA onderscheidt dankzij haar goede bereikbaarheid en internationale aantrekkingskracht op burgers en bedrijven. De Mainport Schiphol en de Greenport Aalsmeer zijn belangrijke economische trekkers en bieden o.a. kansen aan de sectoren Logistiek en Agrofood. Ook in de zakelijke dienstverlening is de regio sterk.

De toekomstige uitbreidingsvraag naar 'droge' bedrijventerreinen (niet zijnde zeehaventerreinen) is voor de MRA geraamd op 450 ha in het 'hoge' scenario. Daarnaast is het voornemen om ruim 500 ha bedrijventerrein te gaan transformeren, vooral in Amsterdam en Zaanstad. Als gevolg daarvan wordt een vervangingsvraag van 30% voorzien. Tegenover die behoefte (uitbreidings- en vervangingsvraag) staat een uitgeefbare voorraad en harde plannen die – zonder verdeling naar segmenten en regio's – ruim voldoende is op MRA-schaal. De verschillen tussen regio's zijn echter aanzienlijk: Amsterdam zal voor de uitplaatsing een beroep moeten doen op de andere deelregio's en ook IJmond heeft onvoldoende ruimte, tenzij er in de bestaande natte of droge terreinen ruimte beschikbaar komt. In relatieve zin kent Almere-Lelystad het grootste overschot; hier wordt de ingezette lijn die is gericht op het beheerst terugbrengen van de planvoorraad gecontinueerd. Andere overschotten zijn in relatieve zin kleiner en kunnen een rol vervullen in de opvang van de te verwachten uitstroom van de te transformeren terreinen in Amsterdam. De transformatieopgave is ambitieus en stelt gemeenten en regio voor grote uitdagingen. Alleen bedrijventerreinen die goed zijn ontsloten, die een hoge ruimtelijke kwaliteit kennen, en die – onder meer qua kavelgrootte en parkmanagement – in weten te spelen op de marktvraag, kunnen een grote ruimtevraag verwachten.

Het Bestuurlijk Overleg Platform Economie van de MRA heeft eind 2018 besloten het gebied BTAZ (als 60 ha bruto nieuw planaanbod) toe te voegen aan de harde planvoorraad van bedrijventerreinen in de MRA en zodanig op te nemen in de Plabeka-afspraken/monitor op basis van de zacht-hard procedure die is doorlopen. Dit besluit is bekrachtigd in een brief d.d. 17 december 2018 aan de gemeente Amstelveen, ondertekend door de bestuurlijk trekker van de Plabeka gedeputeerde Jaap Bond.

Amsterdam Economic Board (AEB)

De AEB voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het belangrijkste regionale adviesorgaan op economisch gebied. De AEB is samengesteld uit representanten van overheid, bedrijfsleven en kenniswereld. Amstelveen is via de Stadsregio vertegenwoordigd in de AEB. In november 2010 is het convenant ondertekend. Deelnemende partijen committeren zich aan het gezamenlijk investeren in de economie van de Amsterdamse regio om ondernemerschap, innovatie en werkgelegenheid te bevorderen. Zeven economische clusters zijn belangrijk en kansrijk: ICT, Creatieve Industrie, Rode Life Sciences, Zakelijke/Financiële Dienstverlening, Logistiek & Handel, Flowers & Food en Toerisme & Congressen. Voor elk van de clusters wordt een eigen strategie opgesteld.

Platform regionaal Economische Structuur (PRES)

De MRA wil de komende jaren blijven meespelen in de top van Europese regio's. Als een economisch centrum dat aantrekkelijk is voor (internationale) bedrijven, als een dynamische regio met voldoende werkgelegenheid voor iedereen, als innovatieve en creatieve regio die voorop loopt bij de ontwikkeling van nieuwe producten en diensten.

Om dit te bereiken heeft het PRES de Economische Agenda Metropoolregio Amsterdam 2010-2014 'Global Business Gateway' opgesteld. Voor de zeven economische clusters ligt de nadruk op vijf stimuleringsthema's:

1. kennis en innovatie (inclusief duurzaamheid) als economische motor;
2. actief voorsorteren op de arbeidsmarkt van de toekomst;
3. versterking van promotie, acquisitie en exportbevordering;
4. garanderen van voldoende ruimte en een goede bereikbaarheid;
5. good governance: slagkracht en efficiency in regie en uitvoering.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

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

Een aantal thematische uitgangspunten zijn relevant voor dit plangebied.

Werken

Aantrekkelijke werkmilieus zijn een belangrijk onderdeel van het Amstelveense economisch beleid: om de economische structuur te versterken, om een evenwichtige en duurzame economische groei te bevorderen en om de diversiteit in de Amstelveense bedrijvigheid of de directe regio te vergroten. Bedrijventerrein Amstelveen Zuid wordt in de structuurvisie genoemd als uitbreidingslocatie op termijn.

Duurzame ruimte

Dit thema is tweeledig. Enerzijds gaat het over ruimte scheppen voor duurzame oplossingen boven of onder de grond zoals WKO en windenergie. Anderzijds gaat het om het duurzaam ordenen en gebruiken van de ruimte: de juiste functie op de juiste plek. Voor dit plangebied voorziet de gemeente geen grootschalige windenergieopwekking wel zal kleinschalige windenergie met omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. Het is de bedoeling om het bedrijventerrein zoveel mogelijk (aard)gasloos te realiseren en middels beleidsregels met behulp van de verbrede reikwijdte uit de Crisis en herstelwet in te spelen op het vastleggen van duurzaamheidsbeleid.

Conclusie

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

6.4.2 Structuurvisie Amstelveen Zuid, 15 december 2010

Op 15 december 2010 heeft de raad van de gemeente Amstelveen de Structuurvisie 'Amstelveen Zuid' vastgesteld. De structuurvisie Amstelveen Zuid is een visie op hoofdlijnen volgens de Wet ruimtelijke ordening. De visie brengt reeds vastgesteld beleid en geplande ontwikkelingen in kaart en met elkaar in verband; het biedt voor Amstelveen Zuid een totaalperspectief. De structuurvisie biedt de planologische onderbouwing voor de mogelijkheid tot het (deels) verhalen van gemeentelijke kosten

omlegging N201 (inclusief ongelijkvloerse kruising) via de ontwikkelgebieden bedrijventerreinen 'De Loeten' en 'Amstelveen Zuid' en woningbouwlocatie 'De Scheg'. Daarnaast behoort, met de structuurvisie als basis, gedeeltelijk kostenverhaal voor provinciaal recreatief groenproject Amstelgroen tot de mogelijkheid.

6.4.3 Bouwsteen strategie werklocaties

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 12 februari 2020 ingestemd met de volgende beleidsuitgangspunten als kader voor het werklocatie-beleid (bron: 'Bouwsteen strategie werklocaties Amstelveen', opgesteld door Buck Consultants International in opdracht van gemeente Amstelveen):

1. Werklocaties worden in een regionaal of metropolitaan verband gepositioneerd en hebben een profilering die aansluit bij lokale en regionale marktbehoeften.
2. Werklocaties bieden kwantitatief en kwalitatief geschikte ruimte voor autonome groeikracht van lokale ondernemers
3. Werklocaties spelen in op de groei van kleinschalige ondernemersvormen door marktgerichte (vastgoed)concepten te stimuleren en te faciliteren
4. Werklocaties worden multifunctioneel ingericht waarbij initiatieven die bijdragen aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van de werkomgeving zoveel als mogelijk worden gefaciliteerd. Functies worden gescheiden waar dat nodig is
5. Werklocaties beschikken over een mobiliteitsprofiel passend bij gewenste typen functies en doelgroepen, waar mogelijk met nieuwe mobiliteitsconcepten
6. Werklocaties worden op een duurzame wijze (her)ontwikkeld door initiatieven te stimuleren voor energiebesparing, -opwekking, circulariteit, duurzame mobiliteit, ruimtelijke (beeld)kwaliteit en klimaatadaptatie.

Specifiek voor BTAZ wordt de volgende ontwikkelrichting voorzien: Ontwikkelen van beschikbare ruimte als regionaal-gemengd bedrijventerrein voor de opvang van transformatie Legmeer en de doorgroei van Amstelveense bedrijven. Doel daarbij is dat bedrijven een toegevoegde waarde leveren voor de lokale economie. Dit betekent dat de gemeente geen medewerking verleent aan de korte termijn verkoop van grootschalige kavels voor logistiek vastgoed of datacenters met beperkte toegevoegde waarde voor de lokale economie. De gemeente geeft in samenwerking met grondeigenaren, toekomstige gebruikers en andere belanghebbenden invulling aan bovenstaande beleidsuitgangspunten.

6.4.4 Beleidsregels Datacenters Amstelveen

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 2 juni 2021 de Beleidsregels Datacenters Amstelveen vastgesteld.

Vanuit de markt neemt de druk toe om datacenters te vestigen in Amstelveen.

De grote vraag naar datacentercapaciteit, die in aanzienlijke mate samenhangt met de relatief goedkope stroom in Nederland, leidt tot een enorm beslag op schaarse ruimte en legt een fors beslag op de beschikbare netcapaciteit en de elektriciteitsvoorziening. De datacentervestigingen hebben bovendien een flinke impact op de leefomgeving, het landschap en verbruiken veel water. De gemeente Amstelveen wil de negatieve effecten van datacenters op de leefomgeving minimaliseren.

De gemeente Amstelveen heeft ambities om initiatieven op het gebied van energiebesparing en circulaire economie te stimuleren. Denk aan duurzame energieopwekking, duurzame mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit, waterberging en (milieu)ruimte voor enkele circulaire bedrijven. Dat leidt tot nieuwe bebouwing met andere materialen en andere inrichting van gebouwen en terreinen en klimaatneutraal. Daarnaast staat de gemeente Amstelveen voor een aantal bijzondere ruimtelijke opgaven, zoals het ontwikkelen van beschikbare ruimte als regionaal-gemengd bedrijventerrein voor de opvang van transformatie en doorgroei van Amstelveense

bedrijven. Dit betekent dat de gemeente geen medewerking wil verlenen aan de korte termijn verkoop van kavels voor datacenters.

In BTAZ zijn datacenters expliciet uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt ingespeeld op het doel van deze beleidsregel.

6.4.5 Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid

Dit bestemmingsplan is een bestemmingsplan verbrede reikwijdte in het kader van artikel 7c Besluit Uitvoering Crisis en Herstelwet. Dit betekent onder andere dat in de regels gebruik gemaakt kan worden van dynamische verwijzingen naar beleidsregels. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen dient aan de beleidsregel getoetst te worden zoals die op dat moment geldt.

Eén van deze beleidsregels die specifiek voor dit bestemmingsplan is opgesteld is de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid. Een ontwerp van deze beleidsregel is als ontwerp ter visie gelegd parallel aan dit bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van inspraakreacties is het beeldkwaliteitsplan aangepast en meer in overeenstemming gebracht met regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Het heeft er ook toe geleid dat sommige keuzes met betrekking tot omvang van gebouwen en de plek van de gevels nu in verband met de rechtszekerheid zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan (in combinatie met de verbeelding), waar deze eerder met name in het beeldkwaliteitsplan waren terug te vinden.

In het Beeldkwaliteitsplan worden eisen gesteld aan de typologie van nieuwe bebouwing en aan de inrichting van de buitenruimte. Hierbij wordt met name gelet op de plek, de vorm en de materialisatie van de gevels. Voor de buitenruimte is een aantal profielen opgenomen waaraan moet worden voldaan.

6.4.6 Beleidsregel Leidraad duurzaam bouwen en gebiedsontwikkeling BTAZ

Met de Beleidsregel 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling BTAZ' wordt uitvoering gegeven aan een duurzame ontwikkeling van het ontwikkelgebied BTAZ. De Beleidsregel vormt tevens de uitwerking van de open norm en voorwaarden die in de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Met de uitwerking in beleidsregels wordt de mogelijkheid geboden om op een aantal thema's gedurende de looptijd van het bestemmingsplan BTAZ nadere sturing te geven aan activiteiten en functies met het oog op het realiseren van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit .

6.4.7 Beleidsregels Gronduitgifte Bedrijventerrein Amstelveen Zuid

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 m.e.r - beoordeling

Of sprake is van een verplichte m.e.r.-procedure en welke type procedure toegepast moet worden is afhankelijk van diverse factoren; het type voorgenomen activiteit, de omvang daarvan en of ertoe wordt besloten middels een kaderstellend plan of een concreet besluit. Ook is relevant of een zogeheten passende beoordeling nodig is vanwege mogelijk significant negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

Voor BTAZ geldt dat sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig voornemen op grond van categorie D11.3 van de bijlage van het Besluit m.e.r. (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein), en categorie D11.2 van diezelfde bijlage (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen).

Voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten moet in beginsel altijd eerst worden beoordeeld of vanwege belangrijke nadelige milieugevolgen een volledige m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Hiervoor wordt dan een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen.

Omdat uit het stikstofdepositieonderzoek is gebleken dat geen 'passende beoordeling' noodzakelijk is, is een m.e.r.-beoordeling opgesteld en een m.e.r. -beoordelingsbesluit genomen (en is het aanvankelijke besluit een MER op te stellen weer ingetrokken). In dit besluit is vastgelegd dat een m.e.r. niet noodzakelijk is. Deze is te vinden onder Overige bijlagen.

De conclusies uit de m.e.r.-beoordeling met betrekking tot onderstaande thema's en paragrafen zijn overgenomen. De m.e.r.-beoordeling is opgenomen onder de Overige bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting.

7.2 Bodem

7.2.1 Beleid en regelgeving

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. Paragraaf 5.1.3 geeft inzicht in het aanwezige aardkundige erfgoed. Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd.

7.2.2 Relevantie plangebied

Bodemopbouw

De oorsprong van het plangebied is beschreven in paragraaf [5.1.3](#) over cultuurhistorie. In de vorige eeuw is in grote delen van de Noorder Legmeerpolder grondverbetering toegepast. Hierbij is de zandige ondergrond m.b.v. een diepploeg omhoog gebracht en vermengd met de bovenliggende klei. Hierdoor is de bodem geschikt gemaakt voor akkerbouw.

De wegen en taluds rondom de polders (m.u.v. de Randweg) zijn voormalige polderkades (= Bovenland) en bevatten een basis van veen. De wegen in het gebied zelf zijn voorzien van een zandbed. Ook het spoorbed van de voormalige spoorlijn bestaat uit aangebracht zand. Het maaiveld van het plangebied kent een kleine variatie maar bevindt zich gemiddeld op -4,5 NAP, de bodemopbouw in de Legmeerpolders bestaat uit lichte klei. Soms komt er nog een laag veen voor van meer dan 40 cm binnen de eerste 80 cm, maar het merendeel van de venige gronden bevat veel klei in de bovenste 80 cm.

Bodemkwaliteit

RoyalHaskoningDHV heeft onderzoek verricht en heeft op 18 september 2020 een concept rapport opgeleverd waarin de bodemkwaliteit nader wordt beschouwd. Dit rapport maakt als Bijlage 3 onderdeel uit van deze plantoelichting. Hieronder volgt een weergave van de belangrijkste conclusies.

Op basis van de verkregen informatie voor het plangebied BTAZ zijn de volgende conclusies te trekken:

- Er bevinden zich binnen het plangebied land- en tuinbouwpercelen. Uit de archieven zijn geen gegevens naar voren gekomen die leiden tot een onverdachte situatie voor bestrijdingsmiddelen. De land- en tuinbouwpercelen worden derhalve aangemerkt als zijnde verdacht voor bestrijdingsmiddelen;
- Er bevinden zich binnen het plangebied meerdere gedempte sloten. Uit de digitale archieven zijn geen gegevens naar voren gekomen waaruit blijkt dat de

samenstelling en kwaliteit van het dempingsmateriaal bekend is. De gedempte sloten worden derhalve aangemerkt als zijnde verdacht voor bodemverontreiniging;

- Er worden binnen het plangebied meerdere activiteiten uitgevoerd die potentieel voor bodemverontreiniging kunnen zorgen. Bij beëindiging van deze activiteiten dient in het kader van de Wet milieubeheer (Wm) de eindsituatie vastgelegd te worden. Hieruit volgt mogelijk een saneringsplicht voor de vergunninghouder;
- Ter plaatse van het benzineservicestation (Shell) is sprake van een geregistreerde restverontreiniging met minerale olie in de grond/grondwater en een ongewoon voorval dat heeft plaatsgevonden in 2017. De huidige stand van zaken m.b.t. verplichtingen in het kader van de Wet bodembescherming is niet bekend. Wel bekend is dat er in 2019 nog een monitoringsronde is uitgevoerd;
- Er bevinden zich binnen het plangebied meerdere opstallen en erfverhardingen daterend uit een periode waarin veel asbest is vervaardigd en is toegepast in bouwwerken. Deze opstallen en verhardingen worden derhalve aangemerkt als zijnde verdacht voor asbest;
- Op basis van de Nota bodembeheer geldt het generieke beleid. Voor de standaard NEN5740-parameters wordt verwacht dat de grond wordt aangemerkt als zijnde klasse Achtergrondwaarde. Ten aanzien van PFAS zijn er binnen het plangebied geen bronnen aanwezig. Derhalve wordt voor deze stoffengroep verwacht dat verspreiding heeft plaatsgevonden door atmosferische depositie, waardoor sprake is van een diffuus belaste bodem.

Geconcludeerd wordt dat in de huidige situatie en in de toekomstige gewenste situatie geen noodzaak bestaat tot bodemsanering.

7.3 Water

7.3.1 Beleid en regelgeving

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 Europese Kaderrichtlijn Water leidt, samen met de dochterrichtlijn Grondwater tot een verbetering en bescherming van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in de lidstaten. De Kaderrichtlijn voorziet in drie planperiodes. Momenteel is de 2e planperiode, de uitvoering van de 2e generatie stroomgebiedsbeheerplannen door alle lidstaten ter hand genomen. In 2022 start de 3e en laatste planperiode die in 2027 afloopt. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, hemelwaterverwerking, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijk beleid. Er worden in 2022 opnieuw voor de 3e en laatste planperiode, ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is het rijksbeleid voor de landelijke en regionale wateren vastgelegd. Het Nationaal Waterplan wordt vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van onze watersystemen, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie

Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) is een landelijk, gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het versnelt en intensificeert de aanpak van 4 thema's: wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Het plan is landelijk gepresenteerd op Prinsjesdag 2017. Het DPRA legt de gemeenten direct op om in 2020 over vastgesteld beleid per gemeente te beschikken over de 4 thema's. In 2050 dienen alle Nederlandse gemeenten "klimaatrobuust" te zijn, d.w.z. alle maatregelen moeten dan zijn uitgevoerd.

Het Deltaplan is het leidende plan voor gemeenten voor het opstellen en uitvoeren van klimaatadaptieve inrichting. De voornemens van dit plan worden in nauwe afstemming met waterschappen en andere overheden en met particuliere partijen en inwoners, door de gemeenten ten uitvoer gebracht. In Amstelveen gebeurt dat met een Plan van Aanpak klimaatadaptatie 2019-2020.

Watervisie 2021 provincie Noord-Holland

De Provinciale Watervisie is van kracht sinds 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het waterschap van Amstel, Gooi en Vecht.

Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP)

AGV is de beheerder van de regionale wateren in een gebied van 700 km², grofweg tussen Amsterdam en Utrecht. Het waterschap is een overheidsorganisatie, die zorgt voor veiligheid achter de dijken en voor voldoende en schoon oppervlaktewater. Elke zes jaar maakt het waterschap een waterbeheerplan, tegelijkertijd met (en afgestemd op) het Nationale Waterplan van het Rijk en de provinciale waterplannen. In dit Waterbeheerplan beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

Uitgangspunten WBP

- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Beleidsregels Keur 2019

De Keur van Amstel, Gooi en Vecht is op 1 november 2019 vastgesteld. De Keur is, net als die van Rijnland, een verordening met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als AGV daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur is te vinden op de website: www.agv.nl.

7.3.2 Voorstel Waterschap AGV voor BTAZ

De wateropgave verdeelt het plangebied in 3 gebieden i.v.m. doorkruisende wegen, tramlijn en capaciteit van duikers. Het gaat om het gebied ten zuiden van de N201, en daarboven om het gebied west en oost van de tramlijn. Dit is om een robuust watersysteem op te zetten voor een terrein waar veel verhard oppervlak en dus versnelde afstroming zal komen.

Watergangen omlijnen bij voorkeur elke kavel zodat er minder overlant zal zijn bij heftige neerslag omdat er geen afwenteling van kavel op kavel kan ontstaan. Hierbij staan watergangen altijd met elkaar in contact en zijn er geen doodlopende watergangen. Eventueel kunnen kavels ook gescheiden worden met een soort wadi die aansluit op een watergang.

Breedte van de watergangen hangt af van het type water waarvoor gekozen wordt: primair of secundair. Primair water wordt door Waternet onderhouden en moet daarom aan eisen voldoen die staan beschreven in het Programma van Eisen dat al eerder is gemaakt. Secundair water moet worden onderhouden door de perceel eigenaar, daarbij moet er dus wel ruimte zijn om te kunnen onderhouden en moet het water bereikbaar zijn om te schouwen. Er is een groot risico voor opbarsting van watergangen in deze omgeving. Onderzoek naar het risico is noodzakelijk voor het aanleggen of verbreden van watergangen. Voor stuwen en andere kunstwerken in het watersysteem is het van belang het Programma van Eisen aan te houden.

Het totale oppervlak aan water is bij voorkeur 10% of meer. Deze oppervlakte geeft een toekomstbestendig watersysteem.

Ecologisch

Taluds van 1:3 zijn minimaal nodig voor natuurvriendelijke oevers. Watergangen met verschillende dieptes ontwerpen zodat er verschillende biotopen ontstaan voor organismen.

Waterkwaliteit

Bomen langs watergangen is niet wenselijk i.v.m. bladval in de watergang en de nutriënten die daarbij vrijkomen. Voor de waterkwaliteit bestaat een verplichting deze te verbeteren door de KRW-wetgeving. Er mag door de ontwikkeling geen achteruitgang optreden.

Hemelwater wordt waar mogelijk eerst vastgehouden in het gebied voordat het wordt afgevoerd. Het hangt van het type bedrijf af of zij hun hemelwater zonder voorbehandeling mogen lozen op het oppervlaktewater.

Klimaatadaptatie

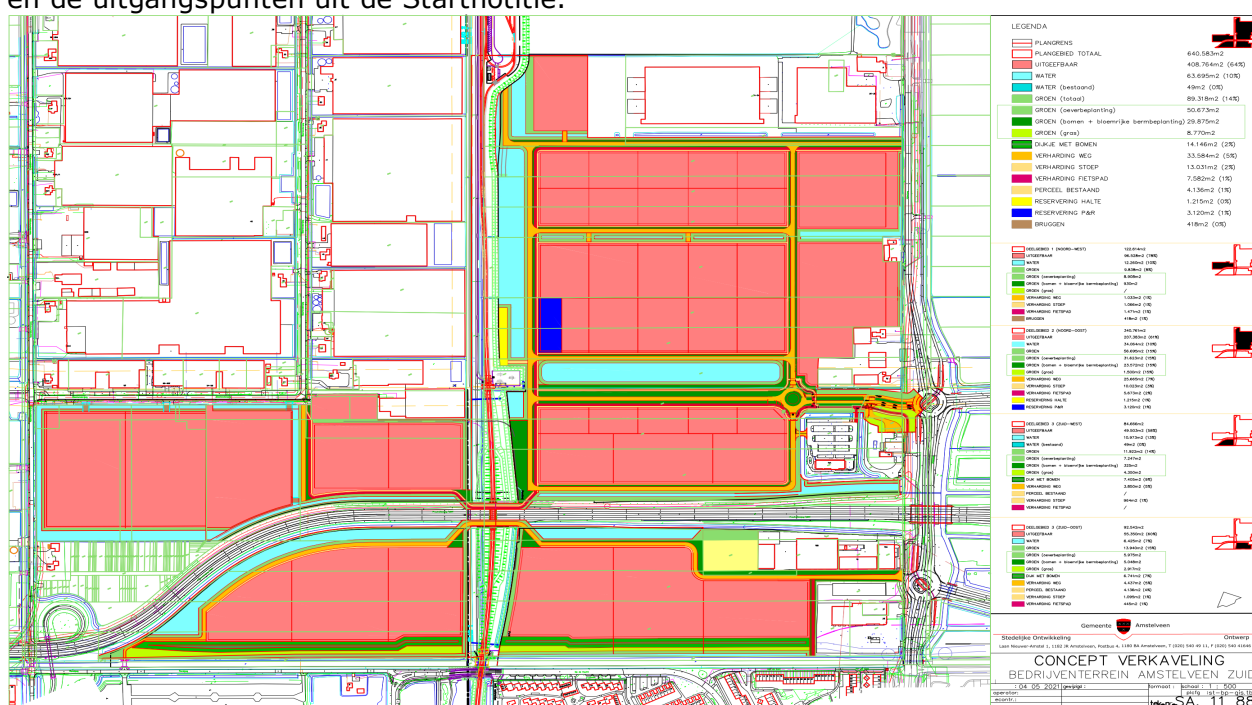
Het is van belang dat het beleid in ontwikkeling bij de gemeente zoveel mogelijk wordt aangehouden. Industrierterreinen staan bekend om grote verharde oppervlakken resulterend in meer hitte en wateroverlast. Om dit te ondervangen zouden groen/blauwe daken een uitkomst kunnen bieden. Meer informatie over dit type dakbedekking is te vinden op www.rainproof.nl. Resultaten van stresstesten op wateroverlast en hitte zijn te vinden op www.agv.klimaatatlas.net of www.mra.klimaatatlas.net.

Overstromingsrisico

Dit gebied ligt op een plek waar het aandeel overstromingen resulterend in een diepte van 20-50 cm gezamenlijk 50% of groter is. Het is op kavel terrein handig om hiermee rekening te houden en zo in te richten dat 50 cm water tot zo min mogelijk schade leidt. Deze risico's zijn afgeleid van de klimaateffect atlas.

7.3.3 Relevantie plangebied

Zoals in Bijlage 6 is te zien is binnen het vigerende kader sprake van 1 % oppervlaktewater binnen het te ontwikkelen plangebied en 91 % onverhard gebied. In de nieuwe situatie bij volledige ontwikkeling van BTAZ is dat 10 % oppervlaktewater en in totaal ongeveer 73 % verhard gebied. Hiermee wordt met betrekking tot de hoeveelheid te realiseren water voldaan aan het beleid van Amstel Gooi en Vechtstreek en de uitgangspunten uit de Startnotitie.



Naast de watercompensatie is ook de waterhuishouding nader bestudeerd. Het Waterhuishoudkundig plan is opgesteld door RoyalHaskoningDHV in overleg met waterschap Amstel Gooi en Vecht. Het resultaat hiervan is eveneens opgenomen onder Bijlage 6.

7.4 Archeologie

7.4.1 Beleid en regelgeving

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.

De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als 'AMK-terrein' (Archeologische Monumentenkaart) of als 'historische kern'. Dit zijn de op kaart paars gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, oude dorp, bestaande en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel en locaties van voormalige molens en posten Linie van Krayenhoff). Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 50 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. In de zones waar 'historische bebouwing' heeft plaatsgevonden (Amsterdamseweg, Handweg, Legmeerdijk, Bovenkerkerweg en de Amsteldijk) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m². De zone van het onverveend bovenland (gebied ten westen van de Amsteldijk, groot loopveld (tracé ten zuiden van de A9) en het onverveende gebied in het noord-westen van Amstelveen) heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Tot deze categorie van middelhoge archeologische verwachtingswaarde

behoren ook de getij-inversie-ruggen, die liggen in de Bovenkerkerpolder en de Noorderlegmeerpolder. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 10.000 m² een archeologisch onderzoek dient te worden gestart.

7.4.2 Relevantie plangebied

Paragraaf [5.1.3](#) geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Verder heeft bureau Vestigia een bureauonderzoek uitgevoerd naar mogelijk aanwezige waarden en eventuele vervolgacties die in het gebied noodzakelijk zijn. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. Onderstaand volgt een korte weergave van de bevindingen.

Het plangebied is momenteel grotendeels in agrarisch gebruik. Het plangebied zal gefaseerd worden ontwikkeld. Afhankelijk van de vraag, behoefte en ontwikkeling van bedrijven zal het plangebied worden ingericht en de kavels worden uitgegeven. Dit maakt het mogelijk om de uitgifte goed te laten aansluiten op de ontwikkelingen in de lokale en regionale markt, en de investeringen in het openbaar gebied aan te laten sluiten bij uitgifte van bedrijfsgronden. Er is nog geen inrichtingsplan of DO beschikbaar. Zodoende zijn de exacte verstoringsdiepte en het verstoringsoppervlak op dit moment nog niet bekend.

De te verwachten verstoringen zullen plaatsvinden in het kader van de aanleg van wegen (doorgaans met een cunet tot 1 m -mv), infrastructuur in de vorm van riolering, kabels en leidingen (doorgaans 1-1,5 m -mv), het uitgraven van watergangen (ca. 1 m -mv), en uiteraard de nieuwbouw van bedrijfspanden (doorgaans 1 m -mv voor een reguliere fundering met heipalen).

Op basis van de resultaten van dit bureauonderzoek bestaat binnen het oostelijke deel van het plangebied vanwege de aanwezigheid van een kreekruig in de ondergrond een lage tot middelhoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit het Neolithicum. In principe is deze kreekruig een mogelijke locatie geweest voor menselijke bewoning en activiteit. Ervaring in dit deel van het Hollands Veen- en Kleigebied leert echter dat (intacte) vindplaatsen uit deze periode zeer schaars zijn, maar natuurlijk ook niet geheel kunnen worden uitgesloten.

Uit eerder archeologisch onderzoek aan de randen van het onderhavige plangebied is gebleken dat de top van de kreekruig niet meer intact is, en deels is opgenomen in de bouwvoor. Of dit ook binnen het plangebied van toepassing is kan op basis van de beperkte bodemkundige informatie niet worden vastgesteld. De kans op het aantreffen van een archeologische vindplaats uit andere perioden wordt als laag ingeschat.

Advies

Gezien de omvang van het plangebied (ca. 69 ha, waarvan ca. 50 ha in een gebied met een verhoogde verwachting bij de kreekruig) in combinatie met de lage tot middelhoge archeologische verwachting en de aangetoonde verstoringen, lijkt het niet zinvol om het hele plangebied meteen in een vlakdekkend grid af te boren. Geadviseerd wordt om, in overleg met het bevoegd gezag, eerst vijf of zes raaien boringen te plaatsen, haaks op de ligging van de kreekruig. Deze boringen dienen om de archeologische potentie van de kreekruig binnen het plangebied in kaart te brengen, alsmede de mate van verstoring. Op basis van deze landschappelijke informatie kan dan worden beoordeeld of verder onderzoek nog zinvol is, of dat het archeologisch vooronderzoek daarmee kan worden afgesloten.

Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Amstelveen, om op basis van dit rapport en het hierin geformuleerde advies een besluit te nemen ten aanzien van eventueel vervolgonderzoek of het beëindigen van het archeologisch onderzoeksproces. Ook wanneer het plangebied op enig moment op basis van de resultaten van archeologisch onderzoek wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst).

Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische toevalsvondst wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Amstelveen, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

In de regels van dit plan zijn de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie -4 en Waarde Archeologie -5 overgenomen om de archeologische waarden te waarborgen.

7.5 Verkeer en parkeren

7.5.1 Beleid en regelgeving

Mobiliteitsvisie Amstelveen

Op 12 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Amstelveen de Mobiliteitsvisie vastgesteld.

Jarenlang leefde het beeld in Amstelveen dat de gemeente een beheergemeente zou worden: nauwelijks tot geen inwonersgroei en geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen. De opgave was vooral om het beheer goed op orde te hebben, daar paste ook beleidsarm werken op het vlak van verkeer en vervoer bij. Inmiddels is Amstelveen de grens van 90.000 inwoners gepasseerd en wij verwachten de komende jaren de grens van 100.000 inwoners te passeren en het is niet ondenkbaar dat de gemeente nog verder doorgroeit.

Ook de rest van de Metropoolregio Amsterdam groeit stevig. Dit zorgt voor een grote opgave om Amstelveen in de komende jaren met een duurzaam vervoerssysteem veilig, leefbaar en bereikbaar te houden. Want hoe faciliteren wij deze toenemende verkeersdruk in een gemeente waar het vervoerssysteem steeds vaker en meer tegen haar grenzen aan loopt?

Daarnaast komen er allerlei trends en ontwikkelingen op de gemeente af. Dit gaat bijvoorbeeld om technologische ontwikkelingen en beschikbaarheid van data, om de verdergaande trek naar de stad en om klimaatvraagstukken. Dit alles heeft impact op de toekomstige bereikbaarheid van, naar en in Amstelveen en leidt tot nieuwe vraagstukken en opgaven rond mobiliteit die momenteel nog niet in beleid verankerd zijn. Ook is de landelijke en regionale beleidstrend om niet meer, zoals voorheen, te werken vanuit modaliteit (vervoerswijzen apart) maar meer vanuit mobiliteit (één systeem) in nauwe samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen.

Dit zijn de redenen om een Mobiliteitsvisie voor Amstelveen op te stellen. Als we niets doen en doorgaan op het huidige beleid, loopt Amstelveen in de toekomst vast. Deze Mobiliteitsvisie geeft richting aan de plannen om de Amstelveners tot 2040 prettig en veilig vervoer te kunnen bieden in een leefbare stad, ondanks de toenemende verkeersdruk. Belangrijke speerpunten om dit te realiseren zijn:

- Wij werken aan een mobiliteitssysteem voor iedereen. Bereikbaar per alle modaliteiten maar ook voor alle bevolkingsgroepen, zowel jong en goed ter been als

ouder en mindervalide. Alle Amstelveners moeten zich van, naar en in de stad kunnen bewegen;

- Bereikbaar voor Amstelveners met OV, auto, fiets en andere vervoersmiddelen in samenhang met elkaar, met ruimtelijke plannen en met regionale ontwikkelingen;
- Auto- en vrachtverkeer zonder herkomst of bestemming Amstelveen om de stad heen leiden in plaats van er doorheen en betere ontsluiting van Zuidwest Amstelveen op de A9 via de Bosrandweg/Fokkerweg;
- Proactief verkeersveiligheidsbeleid;
- Goede verbindingen met NS-stations Schiphol, Zuid en Bijlmer ArenA met comfortabele overstap;
- Beter fijnmazig OV binnen de stad en zorgen voor een goede bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen zoals gezondheidscentra, ouderencomplexen en het ziekenhuis;
- Mobiliteitshubs waar verschillende vervoerswijzen samenkomen;
- Betere en snelle (regionale) fietsverbindingen;
- Verduurzaming van stadslogistiek, faciliteren van elektrificering van vervoer en deelmobiliteit

Nota Parkeernormen 2021

Door parkeren nadrukkelijk te toetsen en de juiste parkeernorm zo vroeg mogelijk in het planproces te bepalen en vraag en aanbod van het aantal parkeerplaatsen goed op elkaar af te stemmen wordt parkeeroverlast voorkomen wat zorgt voor een verbetering van de verkeersveiligheid. Uiteindelijk leidt dit tevens tot een aantrekkelijkere openbare ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers.

Eind 2015 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen 2016 vastgesteld. Door diverse ontwikkelingen kwamen de normen zoals deze in 2015 zijn vastgesteld steeds meer onder druk te staan en is er in praktijk steeds meer sprake van maatwerk. Hoewel de mogelijkheid tot maatwerk niet uitgesloten moet worden, is het wenselijk om zoveel mogelijk normen beleidsmatig vast te leggen. In december 2020 heeft de gemeenteraad van Amstelveen een nieuw parkeerbeleid vastgesteld voor de gehele gemeente. Dit beleid is per 6 maart 2021 in werking getreden. BTAZ behoort in deze nota tot zone D. In de regels van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen. Aangezien het bestemmingsplan waarschijnlijk een langere looptijd zal hebben dan de Nota Parkeernormen betreft het een dynamische verwijzing.

7.5.2 Relevantie plangebied

Het Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) wordt een lokaal en regionaal bedrijventerrein. De werknemers en bezoekers van BTAZ zullen dus komen vanuit Amstelveen en heel de regio. Het is daarom belangrijk dat BTAZ multimodaal bereikbaar is en dat, conform de Mobiliteitsvisie Amstelveen, duurzame en ruimtebesparende mobiliteit voorrang krijgt en er een Mobiliteitsprogramma van Eisen opgesteld wordt als onderdeel van de totale ontwikkeling.

Specifieke aandachtspunten per modaliteit

Voor het openbaar vervoer ligt er een kans in het realiseren van een halte van de Amsteltram op BTAZ. Dit maakt BTAZ extra goed bereikbaar per openbaar vervoer. Daarnaast is het ook van belang om aan de randen van BTAZ (west- en oostzijde) haltes van R Net te hebben om vanuit daar het terrein op te kunnen. Meerdere bedrijven die nu op Legmeer zitten en naar BTAZ willen verhuizen hebben aangegeven dat veel werknemers met het OV komen. Het is daarom van belang om bij de start van BTAZ al (tijdelijk) openbaar vervoer beschikbaar te hebben.

De (elektrische) fiets is sterk in opkomst en maakt inmiddels volledig onderdeel uit van het totale mobiliteitspakket van Amstelveen. De regionale en lokale fietsbereikbaarheid (van, naar en in BTAZ) moet goed geborgd zijn. Zo wordt er in het plan een nieuwe fietsverbinding met Uithoorn opgenomen en is het van belang om, bijvoorbeeld via

deelfietsen, een goede connectie te hebben met Busstation Zwarteweg in Aalsmeer of Busstation Uithoorn voor de oost-west OV-verbindingen.

Zoals al eerder gezegd staat de autobereikbaarheid onder druk. De N201 heeft nog wel voldoende restcapaciteit, maar door alle ontwikkelingen aan de zuidkant van Amstelveen en in Aalsmeer staat de doorstroming op de Legmeerdijk (N231) en de Bovenkerkerweg / Zijdelweg (N521) steeds verder onder druk. BTAZ moet ook per (vracht)auto bereikbaar zijn.

Op het vlak van verkeersveiligheid gaat het om een actieve integrale aanpak. In de planvorming al zorgen dat bewegen op BTAZ voor alle verkeersdeelnemers veilig en comfortabel is.

Voor de realisatie van BTAZ is onderzoek verricht door GoudappelCoffeng in samenwerking met RoyalHaskoningDHV. Deze bevindingen zijn terug te vinden als Bijlage 4.

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies:

De planvarianten zorgen voor een beperkte toename op verkeersveiligheidsrisico's, doordat meer kruispunten ontstaan, meer verkeer en in het plangebied het fietsverkeer beperkt gescheiden is van het gemotoriseerd verkeer.

De bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer neemt af zonder nadere maatregelen. De toename van het verkeer zorgt voor extra druk op het omliggende wegennet en de kruispunten die het gebied ontsluiten, waarbij de Zijdelweg het meest kritisch is, zowel de (turbo)rotondes als de wegvakken zelf.

Maatregelen, dat wil zeggen infrastructurele aanpassingen, zullen onvermijdelijk zijn op de kwaliteit van de afwikkeling te waarborgen met de beoogde planvorming. Ten aanzien van de beoogde verkeersstructuur in het plangebied worden geen knelpunten voorzien.

Door de realisatie van de halte van de Uithoornlijn in het plangebied en de toevoeging van een flink P+R-terrein, krijgt de bereikbaarheid per openbaar vervoer wel een positieve impuls en dito waardering in vergelijking met de referentiesituatie. Voor langzaam verkeer (fietsers, voetgangers) treedt met de planvorming en daarbij beoogde voorzieningen een beperkte verbetering op, met name vanwege een nieuwe fietsverbinding over de Uithoornlijn heen, tussen de westzijde van het plangebied c.q. de Meerlandenweg en de oostzijde van het plangebied c.q. de Zijdelweg.

Bovenstaande conclusies hebben ertoe geleid dat een deel van het bestemmingsplangebied pas kan worden gerealiseerd als uit een jaarlijkse verkeersmonitor blijkt dat de wegcapaciteit van de Zijdelweg voldoende is om de kwaliteit van de doorstroming te waarborgen. Zodra de Zijdelweg is verruimd vervalt deze voorwaarde. Hierover zullen afspraken met de provincie worden gemaakt. Binnen de planperiode van dit bestemmingsplan (20 jaar) is het aannemelijk dat de verbreding daadwerkelijk is gerealiseerd en zodoende de ontwikkeling van dit deel van de bestemming Bedrijventerrein mogelijk is.

In het exploitatieplan voor BTAZ wordt eveneens voorzien in de realisatie van deze (bovenwijkse) investering, en het proportionele deel van de verbreding van de Zijdelweg is in het exploitatieplan opgenomen.

Parkeren op BTAZ

Ontwikkelingen op BTAZ moeten voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Amstelveen. Parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te

vinden. In de openbare ruimte is geen parkeergelegenheid voorzien met uitzondering van het voorziene P&R terrein bij de tramhalte.

7.6 Geluid

7.6.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

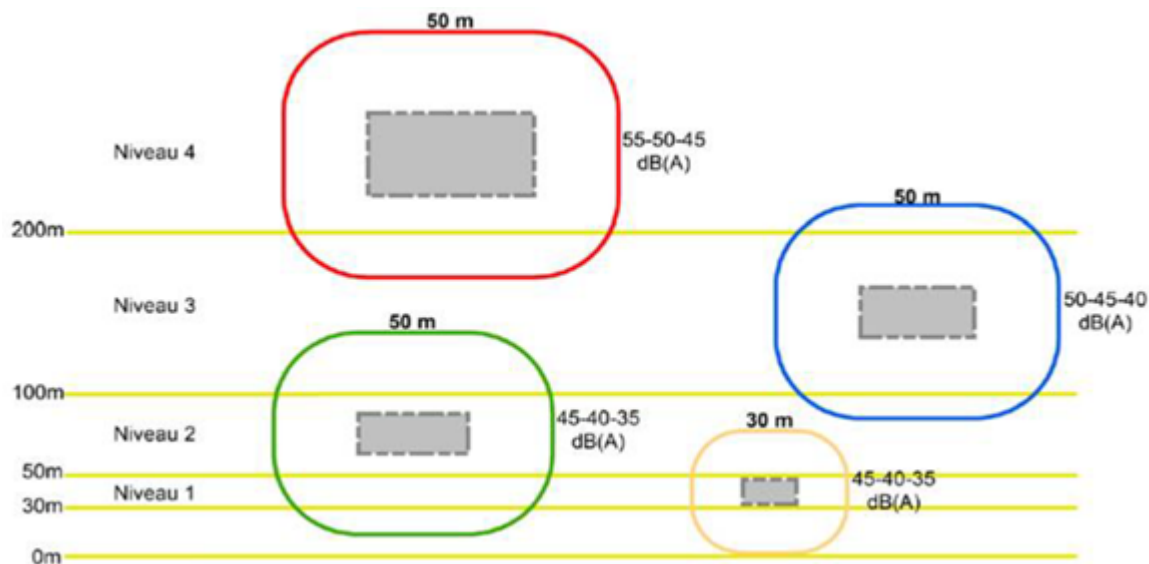
Industrielawaai

BTAZ wordt een niet-geluidgezoneerd bedrijventerrein en wordt dus niet getoetst aan de Wet geluidhinder op dit onderdeel. Dat betekent dat in de gebruiksfase ieder bedrijf op zichzelf wordt getoetst aan de geluidnormen en niet alle bedrijven gecumuleerd. De verwachte geluidbelasting door het bedrijventerrein als geheel kan wel worden afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor gelden geen vaste geluidnormen.

Op BTAZ worden bedrijven toegelaten op basis van de VNG-uitgave 'milieuzonering nieuwe stijl' (2019). Milieuzonering nieuwe stijl anticipeert op de integratie van milieu en ruimte in de Omgevingswet en gaat uit van de beschikbare geluidruimte voor een bedrijf. In die nieuwe systematiek gelden er concrete geluidnormen waaraan een bedrijf moet voldoen op een afstand van 30 of 50 meter van de terreingrens van het bedrijf.

Daarnaast gelden bij woningen de normen op grond van het Activiteitenbesluit. Milieuzonering nieuwe stijl biedt meer bescherming tegen cumulatie dan de huidige tot nu toe veel toegepaste systematiek (VNG Bedrijven en milieuzonering uit 2009). In die huidige systematiek staan namelijk géén geluidnormen waaraan wordt getoetst. De enige normen waaraan wordt getoetst zijn die uit het Activiteitenbesluit: 50 dB(A) bij de dichtstbijzijnde woning, ongeacht de afstand, en 55 dB(A) bij een woning op een bedrijventerrein.

Hieronder een schematische weergave van de geluidnormering per bedrijf op grond van milieuzonering nieuwe stijl. De geluidruimte van een bedrijf is afhankelijk van de zone voor geluid waarin het bedrijf is gelegen



Wegverkeerslawaaï

Het toetsingskader voor wegverkeerslawaaï is de Wet geluidhinder, voor zover het gaat om de effecten door nieuwe wegen en de reconstructie (fysieke wijziging) van bestaande wegen. De toename van wegverkeerslawaaï door de planontwikkeling op de bestaande en niet fysiek te wijzigen wegen wordt in het bestemmingsplan afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Om die reden wordt het wegverkeerslawaaï cumulatief in beeld gebracht en getoetst (en niet per weg) en wordt geen rekening gehouden met de aftrek ex art 110 g Wet geluidhinder van maximaal 5 dB. De toetsing vindt plaats ten opzichte van de referentiesituatie; de huidige situatie plus alle autonome ontwikkelingen.

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen moet daarnaast worden beschouwd of de geluidbelasting door de reconstructie van bestaande wegen niet hoger is dan 5 dB boven de huidige waarde en niet hoger dan 68 dB.

Luchtverkeerslawaaï

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

7.6.2 Relevantie plangebied

RoyalHaskoningDHV heeft onderzoek verricht naar de geluidseffecten van de uitvoering van het bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan volgt hieronder een korte weergave van de conclusie maar wordt voor de volledigheid verwezen naar Bijlage 7.

Wegverkeerslawaaï

Ten gevolge van de reconstructie van de Zijdelweg worden op 3 woningen de huidige grenswaarden overschreden.

Bij de Zijdelweg 9 bedraagt de geluidbelasting na een toename van 2 dB maximaal 68 dB. Een hogere waarde van 68 dB is voor deze woning mogelijk omdat dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet wordt overschreden. Met geluidreducerend wegdek kan het reconstructieeffect op deze gevel worden weggenomen.

Bij de Zijdelweg 11 bedraagt de maximale geluidbelasting ten gevolge van de Zijdelweg 63 dB. Geluidreducerend wegdek kan waarschijnlijk een deel van het reconstructie-effect opheffen. Indien dit onvoldoende blijkt te zijn kan door de provincie in het kader van de reconstructie een hogere waarde van maximaal 63 dB worden overwogen ten gevolge van de Zijdelweg.

Bij de Zijdelweg 13 bedraagt de maximale geluidbelasting ten gevolge van de Zijdelweg 60 dB. Geluidreducerend wegdek kan waarschijnlijk een deel van het reconstructie-effect opheffen. Indien dit onvoldoende blijkt te zijn kan door de provincie in het kader van de reconstructie een hogere waarde van maximaal 61 dB worden overwogen ten gevolge van de Zijdelweg.

Bij het vaststellen van hogere waarden moet onderzocht worden of aan de woningen nog gevelmaatregelen getroffen moeten worden.

Bij de woningen Zijdelweg 9 en 13 treden naast toenames van geluid op de hoogst belaste gevels ook relevante toenames op andere gevels op, die voor een belangrijk deel worden veroorzaakt door reflecties in de geplande bebouwing op het nieuwe bedrijventerrein. Dit is niet direct een reconstructieeffect maar een planeffect. Overwogen kan worden om in het kader van een goede ruimtelijke ordening te bezien of aan die gevels maatregelen getroffen moeten worden om te voldoen aan een binnenwaarde van maximaal 38 dB (richtwaarde voor bestaande saneringswoningen).

Bij de Meerlandenweg is geluidreducerend wegdek niet effectief vanwege de invloed van de kruising.

- Bij de Meerlandenweg 52 bedraagt de maximale geluidbelasting vanwege de Meerlandenweg 59 dB.
- Bij de Meerlandenweg 53 bedraagt de maximale geluidbelasting vanwege de Meerlandenweg 54 dB.
- Bij de Meerlandenweg 55A bedraagt de maximale geluidbelasting vanwege de Meerlandenweg 53 dB

Het bevoegd gezag kan overwegen om hogere waarden vast te stellen, waarbij onderzocht moet worden of aan de woningen nog gevelmaatregelen getroffen moeten worden.

De geluidbelasting ten gevolge van de nieuwe wegen op de onderzochte woningen bedraagt op de Meerlandenweg 52 maximaal 51 dB en op de Zijdelweg 13 maximaal 55 dB.

Voor de Meerlandenweg 52 kan een hogere waarde van 51 dB vanwege de nieuwe wegen worden overwogen. Voor deze woning is ook een hogere waarde benodigd van 59 dB vanwege de Meerlandenweg zelf. De cumulatieve geluidbelasting is in dat geval 60 dB. Het geluid vanwege de Meerlandenweg is derhalve veruit maatgevend en de toename ten gevolge van de nieuwe wegen blijft beperkt tot 1 dB.

Voor de woning Zijdelweg 13 kan een hogere waarde van 55 dB vanwege de nieuwe wegen worden overwogen. Voor deze woning is ook een hogere waarde benodigd van 60 dB vanwege de Zijdelweg. Op de zuidgevel is de geluidbelasting vanwege de Zijdelweg maximaal 56 dB. Gecumuleerd met het geluid van de nieuwe wegen is de

geluidbelasting op de zuidgevel maximaal 59 dB, dat is lager dan de hogere waarde op de oostgevel vanwege de Zijdelweg alleen.

De resultaten zijn samengevat in onderstaande tabel. Het betreft in alle gevallen waarden in dB Lden inclusief aftrek artikel 110 Wgh. Waarden van maximaal 48 dB Lden zijn weergegeven met `.`.

Cumulatieve waarden zijn alleen weergegeven bij adressen met 2 waarden boven de 48 dB Lden, waarbij de waarde op de hoogst belaste gevel is weergegeven.

Adres	Zijdelweg		Meerlandenweg		Nieuw wegen	Cumulatief
	<i>Huidig</i>	<i>toekomst</i>	<i> huidig</i>	<i> toekomst</i>	<i> toekomst</i>	<i> toekomst</i>
Zijdelweg 9	66	68	-	-	-	
Zijdelweg 11	61	63	-	-	-	
Zijdelweg 13	58	60	-	-	55	60
Meerlandenweg 52	-	-	55	59	51	60
Meerlandenweg 53	-	-	52	54	-	
Meerlandenweg 55A	-	-	49	53	-	

In bovengenoemd geluidrapport is het mogelijke reconstructie-effect en de impact van nieuwe wegaanleg onderzocht en getoetst. Doel van het geluidonderzoek is om ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan te bepalen of de geluideffecten passen binnen de kaders van de Wet geluidhinder (uitvoerbaarheidstoets). Het onderzoek is niet bedoeld voor het vaststellen van hogere grenswaarden. De wegontwerpen zijn nog niet afgerond en voor de Zijdelweg is de gemeente geen bevoegd gezag (dat is de provincie Noord Holland). Dit is de reden dat het eerder in ontwerp vastgestelde hogere waarde besluit niet definitief wordt vastgesteld.

In het geluidrapport is de geluidbelasting onderzocht vanwege extra te verwachten verkeer door de reconstructie en aanleg van wegen op de bestaande (bedrijfs)woningen in de omgeving.

Het betreft de volgende wegen:

- Zijdelweg, aanpassing rotonden (reconstructie)
- Meerlandenweg (reconstructie)
- Wegen op het bedrijven terrein (nieuwe aanleg)

Volgens de Wet geluidhinder dient de wijziging aan de wegvakken te worden getoetst aan de regelgeving en de grenswaarden van deze wet.

Op een later moment zullen voor de reconstructie en aanleg van de gemeentelijke wegen, op basis van nader geluidonderzoek, separate besluiten in de zin van de Wet geluidhinder worden genomen (of na inwerkingtreding van de omgevingswet een omgevingsvergunning in de zin van Afdeling 22.4 van de zogenaamde Bruidsschat, onderdeel van het invoeringsbesluit Omgevingswet). Zonder zo'n besluit mag de reconstructie/aanleg niet worden uitgevoerd.

Voor de reconstructie van de provinciale weg zal de provincie de benodigde besluiten nemen.

Industrielawaai

Voor industrielawaai is op gevelpunten getoetst. Op iedere woning liggen meerdere rekenpunten. Voor deze rekenpunten is per woning de maximale geluidbelasting bepaald.

Tevens zijn contouren (50 en 55 dB(A)) berekend op 10 meter hoogte.

De maximale berekende geluidbelasting bedraagt 56 dB(A) etmaalwaarde op de Zijdelweg 9 en 11 op het toekomstige bedrijventerrein.

In onderstaande figuur zijn de 50 en 55 dB(A) contour weergegeven.



Op basis van de kentalberekeningen worden de toetswaarden voor de effectscore aanvaardbaar (0) bij de woningen Zijdelweg 9 en 11 met 1 dB overschreden, uitgaande van de huidige status 'agrarisch bedrijfswonen'. Door het voornemen verandert de status van deze woningen tot woningen op een bedrijventerrein. Voor woningen op een bedrijventerrein is de berekende geluidbelasting van 56 dB(A) aanvaardbaar.

Cumulatieve geluidbelasting

Voor de woningen met een geluidbelasting vanwege industrielawaai van meer dan 50 dB(A) is tevens het cumulatieve effect met wegverkeerslawaaai bepaald.

Bij twee woningen neemt door cumulatie de geluidbelasting ten opzichte van alleen wegverkeerslawaaai met 1 dB toe. Dit effect is niet significant, wegverkeer is de maatgevende geluidbron.

Conclusie

Bovenstaande betekent dat als gevolg van wegverkeerslawaaai bij de benodigde wegreconstructies een ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid ter visie zal worden gelegd voor de gevallen waarin gemeente bevoegd gezag is. Verder is het uitgangspunt dat geluidreducerend asfalt zal worden toegepast op de Zijdelweg en op nieuwe wegen. Hiervoor dient met betrekking tot de Zijdelweg overleg te worden gevoerd met de provincie Noord-Holland als wegbeheerder. De provincie is ook bevoegd gezag voor de hogere grenswaarden bij de wegreconstructie van de Zijdelweg.

7.7 Luchtkwaliteit

7.7.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Grenswaarden

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

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO₂) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m³;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM_{2,5}, deeltjes nog kleiner dan PM₁₀, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

7.7.2 Relevantie plangebied

Het luchtkwaliteitsonderzoek is verricht door RoyalHaskoningDHV. Dit rapport is toegevoegd als Bijlage 8. Hieronder de conclusies:

Het ontwikkelen van bedrijventerrein BTAZ leidt tot meer verkeer. Deze toenames hebben een effect op de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de lucht. Voor alle drie de stoffen geldt dat de concentraties in de lucht buiten het plangebied niet in betekenende mate toenemen, en de Europese grenswaarden alsmede de WHO advieswaarden niet overschrijden.

7.8 Externe veiligheid

7.8.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

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

betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over grote vaarwegen, spoorwegen en autowegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

7.8.2 Relevantie plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan BTAZ is een m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen. Door RoyalHaskoningDHV is onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid als gevolg van de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies. Het volledige onderzoek wordt toegevoegd als Bijlage 9 aan deze plantoelichting.

"Uit de toetsing van de risicobronnen blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het planvoornemen. Uit de toetsing van het groepsrisico volgt dat er verantwoording groepsrisico noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan dient rekening te houden met de aanwezigheid van risicobronnen en de kans dat zich een ongeval kan voordoen waarbij dodelijke slachtoffers vallen. Om de risico's tot een minimum te beperken dient het bevoegd gezag formeel om advies te vragen bij de veiligheidsregio.

In het kader van de verantwoording groepsrisico is de veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland om een preadvies gevraagd ter voorbereiding op het formele advies. Onderstaande maatregelen komen voort uit het advies van van 11 juni 2020 wat is opgesteld in het kader van de Nota Reikwijdte en Detailniveau.

Plangebied:

- Toereikende opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen realiseren;
- Gebouwen in het plangebied tweezijdig bereikbaar maken voor de hulpdiensten;
- Een goede ontsluiting vanuit het plangebied realiseren waarbij zo veel mogelijk van de risicobronnen af gevlucht kan worden;
- Bij het (constructief) ontwerp van de gebouwen in het plangebied en de te maken keuzes voor bijvoorbeeld materiaaltoepassing en/of uitvoering van de gevels rekening houden met de effecten van ongevallen met gevaarlijke stoffen;
- Ontvluchtingsmogelijkheden (vluchtroutes en nooduitgangen) vanuit de gebouwen in het plangebied realiseren die zo veel mogelijk van de risicobronnen af gericht zijn;
- Waarborgen dat personen in het plangebied snel (kunnen) worden gewaarschuwd bij een (dreigend) ongeval met gevaarlijke stoffen;
- Voorlichting en risicocommunicatie voor personen in het plangebied met betrekking tot het handelingsperspectief bij incidenten.

Buisleidingen:

- Voorzieningen treffen om de ondergrondse buisleidingen te beschermen;
- Strikte regulering met betrekking tot de organisatie van (graaf)werkzaamheden nabij de ondergrondse buisleidingen;

Lpg-tankstation:

- Venstertijden voor laden en lossen Lpg ter plaatse van het Lpg-tankstation;

Toetsing risicobronnen

Voor het planvoornemen zijn de relevante risicobronnen getoetst aan de normen voor externe veiligheid.

N201:

- Geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied;
- Het groepsrisico van de N201 neemt toe en ligt onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Buisleiding W-540-01:

- Geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied;
- Het groepsrisico blijft gelijk ten opzichte van de huidige situatie en ligt op 0,01 maal de oriëntatiewaarde.

Buisleiding W-529-01:

- Geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied;
- Het groepsrisico neemt met meer dan 10% toe, maar blijft ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Lpg-tankstation:

- Plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} per jaar voor vulpunt, afleverzuil en reservoir. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied;
- Het groepsrisico neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

Verantwoording groepsrisico

Conform het Bevt (N201), het Bevb (buisleidingen) en het Bevi (lpg-tankstation) moet het groepsrisico worden verantwoord.

Voor de Buisleiding W-529-01 en het LPG tankstation is een uitgebreide verantwoording noodzakelijk. Er dient invulling te worden gegeven aan voorzieningen in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarnaast moeten maatregelen worden beschouwd voor de beperking van het groepsrisico (bron- en ruimtelijke maatregelen) en eventuele alternatieve ruimtelijke invulling. De volgende aandachtspunten gelden:

- Buisleiding W-529-01: In de planvorming dient rekening gehouden te worden met de invulling van de bevolkingsvlakken in de nabijheid van de buisleiding. De buisleiding kan een fakkelbrand veroorzaken.
- Lpg-tankstation: Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met het scenario BLEVE, fakkelbrand en wolkbrandexplosie.

Voor de buisleiding W-540-01 en N201/N521 geldt een beperkte verantwoording: De invloed van deze risicobronnen is beperkt, er dient invulling gegeven te worden aan voorzieningen in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Preadvies verantwoording groepsrisico

In het kader van de verantwoording groepsrisico is een preadvies gevraagd aan de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland. In dit advies gaat de veiligheidsregio in op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. In haar advies noemt de Veiligheidsregio maatregelen die ingaan op het plangebied maar ook op de risicobronnen zelf. Te denken valt aan opstelplaatsen en vluchtmogelijkheden. Daarnaast zijn risicocommunicatie en voorlichting belangrijk voor het handelingsperspectief van de aanwezige personen. Voor het lpg-tankstation kunnen venstertijden ingesteld worden en voor graafwerkzaamheden dient een strikte regulering te worden ingesteld in de nabijheid van de aanwezige buisleidingen.

Aanvraag advies door gemeente
De Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland heeft bij het vooroverleg nogmaals verwezen naar het pre-advies.

7.9 Natuur

7.9.1 Beleid en regelgeving

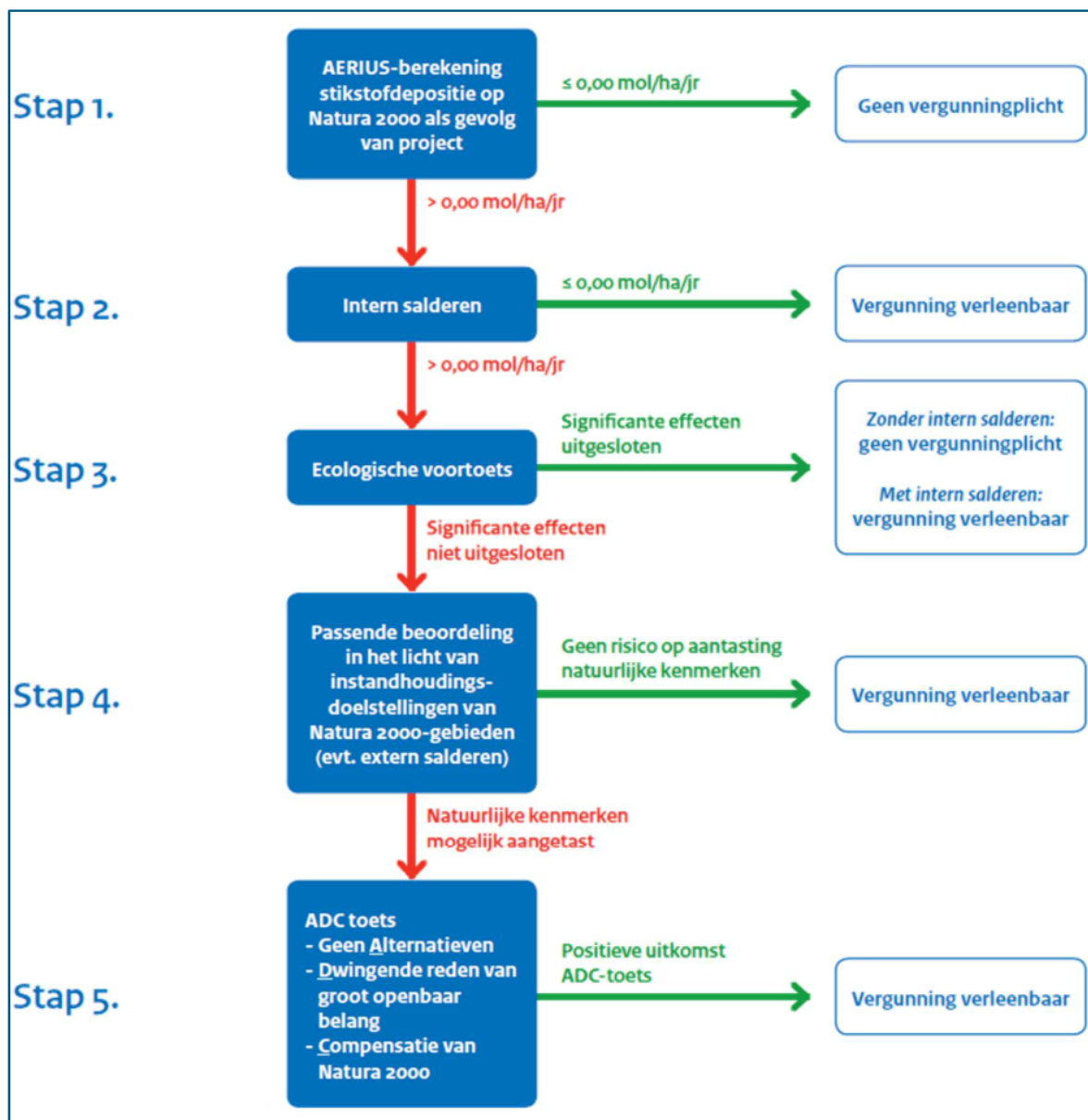
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van soorten en leefgebieden. De wet is een implementatie van Europeesrechtelijke en internationale verplichtingen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern en Verdrag van Bonn).

De wet kent een beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn en voor andere soorten. Het komt er onder andere op neer dat soorten niet opzettelijk gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen en rustplaatsen is verboden. Gedeputeerde Staten kunnen in sommige gevallen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen.

Vrijwel alle vogels zijn beschermd ingevolge de Vogelrichtlijn. Habitatrichtlijnsoorten zijn bijvoorbeeld alle vleermuissoorten. Onder andere soorten vallen onder andere de ringslang en de grote modderkruiper.

Naast de soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming is ook de gebiedsbescherming van belang. Conform de Wet natuurbescherming (Wnb) dienen activiteiten getoetst te worden om na te gaan of binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen optreden.

In de beslisboom¹ van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn de stappen om vergunningsplicht vast te stellen beschreven (zie figuur hieronder).



7.9.2 Relevantie plangebied

7.9.2.1 Soortenbescherming

RoyalHaskoningDHV heeft op 18 september 2020 een Quicksan opgeleverd met betrekking tot de soortenbescherming van de Wet natuurbescherming. Dit onderzoek is in zijn volledigheid opgenomen als Bijlage 5.

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies met betrekking tot dit bestemmingsplan:

- Voor de soortgroepen vaatplanten, vissen, reptielen en ongewervelden is op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, verkennende onderzoek en aanvullende veldonderzoeken een voldoende beeld gekregen met betrekking tot het voorkomen.
- Er zijn op basis van de uitkomsten van het onderzoek geen beschermde vaatplanten, vissen, reptielen en ongewervelde diersoorten in of rondom het plangebied te verwachten, vanwege het ontbreken van geschikte biotoop en schuilgelegenheid in het plangebied.

- Ten aanzien van de deze soortgroepen zijn in het kader van de Wnb overtredingen van verbodsbepalingen op voorhand uit te sluiten. Een nader onderzoek is voor deze soortgroepen niet aan de orde. Wel dient voor algemeen voorkomende soorten invulling gegeven te worden aan de zorgplicht (Artikel 1.11 van de Wnb).

De volgende vervolgstappen zijn aan de orde of te adviseren:

- Voor kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing; Artikel 3.10) geldt dat er een waarneming van wezel bekend is, de overige soorten zijn niet uitgesloten.
 - De in het plangebied voor deze soort geschikte biotopen, dienen nader onderzocht te worden met inzet van wildcamera's, bij voorkeur zogenoemde 'struikrovers'.
 - De inzet en onderzoeksinspanning dient vergelijkbaar te zijn met de voorwaarden uit de 'Handreiking kleine marterachtigen' van Provincie Noord-Brabant.
- Voor algemeen voorkomende soorten als haas, egel, veldmuis (Artikel 3.10), geldt in provincie Noord-Holland een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen.
 - Dit houdt dat voor de optredende overtreding geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden.
 - Wel moeten algemene maatregelen genomen worden om de effecten zo veel als mogelijk te voorkomen of te beperken.
- Voor vleermuizen (Artikel 3.5) geldt dat zij mogelijk kunnen voorkomen in de te slopen woningen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger) en/of te kappen bomen (ruige dwergvleermuis).
 - Een nadere potentiebepaling ten aanzien van de geschiktheid van deze woningen en bomen is de eerste vervolgstap.
 - Indien vaste rust- en/of verblijfplaatsen niet uitgesloten kunnen worden, dient een nader onderzoek conform het vigerende Vleermuizenprotocol uitgevoerd te worden.
 - Er worden door het voornemen geen voor vleermuizen geschikte lijnvormige elementen aangetast. Verder vormt het plangebied geen essentieel foerageergebied. Nader onderzoek is alleen nodig m.b.t. vaste rust- en/of verblijfplaatsen.
- Voor **rugstreeppad** (Artikel 3.5) geldt dat het plangebied is de huidige situatie mogelijk geschikt is, en dat de soort ook mogelijk tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in het plangebied kan worden aangetroffen. Dit vanwege de naar verwachting zeer geschikte biotoop voor de soort tijdens de bouwfase van het project.
 - Nader onderzoek naar het voorkomen van de soort is noodzakelijk. Dit wordt gedaan volgens het onderzoeksprotocol uit het Kennisdocument Rugstreeppad (BIJ12, 2017).
 - Het is daarnaast uitdrukkelijk aan te bevelen om bij de uitvoering van de werkzaamheden adequate maatregelen te nemen ter voorkoming van vestiging van rugstreeppad in het plangebied, zelfs wanneer uit onderzoek blijkt dat de soort in de huidige situatie niet voorkomt in het plangebied.
 - Deze maatregelen dienen uitgewerkt te worden in een ecologisch werkprotocol, en mogelijk ook ecologische begeleidt te worden. Omdat de maatregelen ter voorkoming van de overtreding ten aanzien van de verbodsbepalingen genomen worden, is in principe geen sprake van

overtreding, en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk. Wel is het aan te bevelen om het ecologisch werkprotocol voor te leggen aan het bevoegd gezag.

- Voor vogels met **jaarrond beschermde nestplaatsen** (Artikel 3.1) geldt dat het voorkomen niet geheel is uitgesloten voor de opgaande (te verwijderen) structuren (zoals in bomen broedende roofvogels, als buizerd en ransuil) en de te slopen woonhuizen (zoals in gebouwen broedende soorten, als huismus en gierzwaluw) in het plangebied.
 - Een nadere potentiebepaling ten aanzien van de geschiktheid van de te slopen gebouwen en de te kappen bomen en opgaande structuren is de eerste vervolgstap.
 - Dit onderzoek dient bij voorkeur in de winterperiode plaats te vinden, zodat horsten vanaf de grond makkelijker zichtbaar zijn.
 - Indien blijkt dat er zich nesten in te kappen bomen bevinden moet aanvullend onderzoek uitwijzen om welke vogel het gaat en of het nest in gebruik is. Pas daarna kan bepaald worden of er negatieve effecten optreden en/of een ontheffing van de Wnb aangevraagd moet worden.
- Voor **algemene broedvogels** (Artikel 3.1) geldt dat nesten zijn beschermd in de periode dat de vogels daar gebruik van maken. Hierdoor is geen vaste 'broedperiode' aan te geven. Vogels kunnen in en rondom het plangebied tot broeden komen.
 - Het is aan te bevelen in de planning voor de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met broedende vogels.
 - Daarnaast is het aan te bevelen om het plangebied voorafgaande de werkzaamheden ongeschikt te maken als broedgebied voor vogels.
 - Er kan geen ontheffing aangevraagd worden voor het verstoren van broedende vogels en/of in gebruik zijnde nestplaatsen. Bij het, tijdens de uitvoering, onverhoopt aantreffen van in gebruik zijnde nesten, wordt door de ter zake kundige beoordeeld of de werkzaamheden kunnen aanvangen of dat zij uitgesteld moeten worden.
 - Laatbroeders zoals houtduif kunnen echter afhankelijk van de temperaturen al in februari tot half oktober nog broeden. Het is daarom te adviseren het terrein één tot twee weken voorafgaande de start van de werkzaamheden te laten controleren door een ter zake kundige ecooloog.
- Voor alle soorten, beschermd en niet-beschermd, geldt de **algemene zorgplicht**. Onderstaand zijn een aantal maatregelen beschreven om invulling te geven aan de algemene zorgplicht:
 - De werkzaamheden worden bij voorkeur alleen overdag, tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd. Veel algemene en beschermde diersoorten zijn vooral actief gedurende de vroege ochtend, late avond en nacht.
 - Bij het aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden gedood, verwond of onnodig worden aangetast. Aanwezige dieren in het plangebied krijgen de gelegenheid om te vluchten, waarbij zij niet gehinderd mogen worden.
 - De aannemer maakt enkel gebruik van de ruimte die noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werkzaamheden en ontziet daarbij overige plaatsen met begroeiing en/of beplanting zoveel mogelijk.
 - Wanneer de werkzaamheden gedurende langere tijd stilliggen, dient het terrein vóór herstart van de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een erkend ecooloog. Dit geldt in het bijzonder tijdens de periode dat

vogels kunnen broeden, doorgaans van maart tot en met augustus (afhankelijk van weersomstandigheden).

- De werkwijze dient in een **ecologisch werkprotocol** vastgelegd te worden, waarvan een logboek integraal onderdeel uitmaakt. Bij de uitvoering van de werkzaamheden is het aan te bevelen om een erkend ecooloog te betrekken, om toe te zien op zorgvuldig handelen ten aanzien van eventueel aanwezige diersoorten.
- Voor de beschermde soorten die in het plangebied te verwachten zijn, zijn de vervolgstappen in het onderstaande overzicht samengevat (Tabel 6.1).

Tabel 6-1. Overzicht van de te nemen vervolgstappen en advies, opgenomen is ook of het aanvragen van een ontheffing te verwachten is en/of maatregelen tijdens de uitvoering van het project ter voorkoming van overtreding.

Grondgebonden zoogdiersoorten	Wezel, hermelijn en/of bunzing	Ja	Ja, indien zij aanwezig zijn gaat een deel van het leefgebied verloren	De onderzoeksinspanning dient vergelijkbaar te zijn met de voorwaarden uit de 'Handreiking kleine marterachtigen' van Provincie Noord-Brabant
	Algemeen voorkomende soorten als haas, egel, veldmuis	Nee	Nee, er geldt een vrijstelling voor het aanvragen van een ontheffing bij overtreding van verbodsbepalingen voor ruimtelijke ontwikkelingen	Invulling geven aan de zorgplicht, door het nemen van algemene maatregelen om effecten te voorkomen of te beperken; uitwerken in ecologisch werkprotocol
Vleermuizen	Gewone en ruige dwerg-vleermuis, laatvlieger, mogelijk ook andere soorten	Ja	Ja, indien functies van vleermuizen worden vastgesteld in de te slopen gebouwen of te kappen bomen, is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk	Indien blijkt dat vleermuispotenties aanwezig zijn en nader onderzocht moeten worden, is het te adviseren om na te gaan op welke wijze verblijfplaatsen gemitigeerd kunnen worden
Vogels	Buizerd, ransuil	Ja	Ja, indien door de kap van de bomen nesten worden aangetast is een ontheffing noodzakelijk	Let op: mogelijk is niet sprake van een wettelijk geldig belang voor het project, en dient onderzocht te worden of aanwezige soorten verplaatst kunnen worden
	Huisemus, gierzwaluw	Ja	Ja, indien door de sloop van de woningen nesten worden aangetast is een ontheffing noodzakelijk	Let op: mogelijk is niet sprake van een wettelijk geldig belang voor het project, en dient onderzocht te worden of aanwezige soorten verplaatst kunnen worden
Amfibieën	Rugstreeppad	Ja	Ja, indien de soort aanwezig is in of direct rondom het plangebied	Houd bij de uitvoering van het project rekening met het voorkomen van deze soort, zij is in staat om bouwterreinen te koloniseren
	Algemene amfibieën	Nee	Nee, er geldt een vrijstelling voor het aanvragen van een ontheffing bij overtreding van verbodsbepalingen voor ruimtelijke ontwikkelingen	Invulling geven aan de zorgplicht, door het nemen van algemene maatregelen om effecten te voorkomen of te beperken; uitwerken in ecologisch

7.9.2.2 Gebiedsbescherming

Voor de stikstofdepositie op beschermde Natura2000 gebieden (dichtstbijzijnde is Botshol) heeft RoyalHaskoning haar conclusies gerapporteerd. Het onderzoek is in zijn geheel bijgevoegd als Bijlage 10.

Uitgangspunt voor de berekening van de stikstofdepositie is dat alleen bedrijven in het noordwestelijke plangebied een zekere emissie mogen uitstoten. Met betrekking tot bestemmingsverkeer is rekening gehouden met het omliggende wegennetwerk en de aangeleverde uitgangspuntennotitie van GoudappelCoffeng d.d. 14 oktober 2020 en het verkeersmodel BTAZ aangeleverd in maart 2021.

Voor de aanlegfase is gebruik gemaakt van kengetallen voor de aanleg van bedrijventerreinen waarbij rekening is gehouden met de toegestane bouwhoogtes en een bebouwingspercentage van 70%. Voor werktuigen wordt uitgegaan van bouwjaar 2015 (STAGE IV).

Verder wordt gebruik gemaakt van interne saldering waarbij het huidige gebruik is meegenomen.

RoyalhaskoningDHV concludeert het volgende uit de berekeningen:

Uit de resultaten blijkt dat de bijdrage van zowel het gebruik als de aanleg bij alle vier de berekende scenario's niet hoger is ($>0,00$ mol/ha/jaar) dan de bijdrage van het gebruik in de autonome situatie. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor dit project.

7.10 Duurzaam bouwen en energie

7.10.1 Beleid en regelgeving

Op nationaal niveau

Nederland werkt aan een energiesysteem waarbij nauwelijks nog CO₂ vrij komt. In 2050 moet de energievoorziening bijna helemaal duurzaam en CO₂-neutraal zijn. Een overgang naar een duurzame energievoorziening is belangrijk om klimaatverandering tegen te gaan. Ook zijn er in Nederland steeds minder fossiele brandstoffen, vooral aardgas, beschikbaar. En Nederland wil niet volledig afhankelijk zijn van energie uit andere landen.

In 2030 is 70% van alle elektriciteit en minimaal 27% van alle energie (elektriciteit, gas en warmte) duurzaam opgewekt. Dat hebben de lidstaten van de Europese Unie met elkaar afgesproken. De overstap naar duurzame energie gebeurt stapsgewijs.

De doelstelling van het kabinet is om in 2050 een volledig circulaire economie te realiseren. Voor 2030 heeft het kabinet een tussendoelstelling geformuleerd: de halvering van het gebruik van de hoeveelheid primaire abiotische grondstoffen. In een circulaire economie staat het aanzienlijk efficiënter gebruiken van grondstoffen centraal, feitelijk hebben we het over een economie zonder afval.

Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later. Hiervoor is het nodig gebruik te maken van zoveel mogelijk hernieuwbare grondstoffen.

We passen onze omgeving zo aan dat die geschikt is voor de gevolgen van het veranderende klimaat en berekend is op hitte, droogte, hevige regenval en overstromingen. Dat noemen we klimaatadaptatie. In 2050 moet Nederland klimaatbewust ingericht zijn. Klimaatbestendig en waterrobuust inrichten moet in Nederland een vanzelfsprekend onderdeel bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen worden.

Op gemeentelijk niveau

Amstelveen is een groene stad. Groen is belangrijk voor de leefbaarheid, voor de gezondheid, voor sociale cohesie en essentieel om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Bij nieuwbouwprojecten wil de stad niet inboeten op groen. Om deze nieuwe plekken groen te ontwikkelen wordt een groennorm ontwikkeld.

Natuurinclusief ontwikkelen draagt naast groen en klimaatadaptatie belangrijk bij aan de biodiversiteit van de stad. Amstelveen wil een gezonde biodiversiteit in de bebouwde omgeving behouden en stimuleren.

PLECK 2.0

Plan voor Energietransitie, Circulaire Economie en Klimaatadaptatie. Wordt jaarlijks ge-update. Dit plan geeft de koers aan die de gemeente vaart op het gebied van duurzaamheid en er worden doelstellingen geformuleerd.

Transitie Visie Warmte:

Amstelveen wil in 2040 een fossiel onafhankelijke gemeente zijn. Dit betekent dat in dat jaar alle energie die in Amstelveen gebruikt wordt, van hernieuwbare energiebronnen afkomstig is (van binnen of buiten de gemeentegrenzen). Om deze doelstelling te halen is de Transitie Visie Warmte vastgesteld, met daarin het tijdspad waarop buurten overgaan op duurzame verwarming. Voor de buurten die kansrijk zijn om vóór 2030 verduurzaamt te worden, geeft de TVW inzicht in de meest waarschijnlijke toekomstige manier van verwarmen. De Energie Transitie zal gefaseerd worden uitgevoerd.

We gaan bij nieuwbouw uit van installatie-arme gebouwen. Bouwfysica is het startpunt bij het uitwerken van de gebouwen. De constructie werkt mee bij het behalen van een hoog comfort. Door de installatiecomponent te beperken voorkomen we hoge kosten in het gebruik en onderhoud. Bij het bepalen van het energiesysteem heeft de gemeente voorkeur voor een systeem met de laagste CO₂-uitstoot en het hoogste percentage duurzame energieopwekking, die tevens de hoogste bijdrage levert aan het comfort en de meeste toekomstwaarde oplevert. Dit betekent in ieder geval dat we uitgaan van lage temperatuurverwarming in de gebouwen.

Visie op Zonne energie

In de 'Visie op zonne-energie' staat beschreven hoe en waar er in Amstelveen duurzame zonne-energie kan worden opgewekt. In deze visie is opgenomen dat we de bedrijfsdaken van de te realiseren gebouwen in BTAZ zo optimaal mogelijk willen laten voorzien van zonne-energie. Per 2021 start hiertoe onder andere een project Zon op dak en parkeerplaatsen.

Actieplan Klimaatadaptatie 2021-2026

Bevat richtlijnen voor het beperken van wateroverlast, hittestress, droogte en overstroming voor nieuwbouw, in bestaande openbare ruimte en op privaat terrein.

7.10.2 Relevantie plangebied

De duurzaamheidsambities van de gemeente Amstelveen voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Amstelveen Zuid zijn hoog. De gemeente zet daarbij in op de thema's Energietransitie en duurzame energie-opwek, klimaatadaptatie en voorkomen van hittestress, verbeteren circulariteit en biodiversiteit. In dit bestemmingsplan is het duurzaam bouwen als voorwaarde opgenomen in de bestemming Bedrijventerrein

(waarin een verwijzing naar de beleidsregels wordt gemaakt, zie ook [6.4.6](#)).

Doelstelling is het energiegebruik via volledig hernieuwbare bronnen (zon, wind, bodem, reststromen) in te vullen. Daar wordt bij de ontwikkeling onder meer op de volgende manieren invulling te geven:

- Geen aardgasaansluitingen voor de warmtevraag van gebouwen;
- Voor warmte (en koude) wordt onderzoek gedaan naar bodemenergie en aquathermie als potentiële bronnen, waarbij dit middels een warmtenet collectief kan worden ontsloten. Uit het bodemonderzoek dat is uitgevoerd blijkt dat geothermie in de diepe ondergrond kansrijk is, maar dit moet nog wel nader worden onderzocht;
- Voor zon-PV op daken geldt dat dit in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan worden vastgesteld dat alle daken geschikt dienen te zijn voor maximale opwekking;
- Binnen het beeldkwaliteitsplan is het mogelijk om PV-systemen aan gevels te installeren;
- Uitgangspunt is installatie-arme gebouwonwerpen (bijv. overstekken, zonwering);
- Dubbel ruimtegebruik door middel van zonnepanelen boven parkeerplaatsen wordt mogelijk gemaakt;
- Er wordt onderzocht wat kleinschalige windturbines kunnen betekenen op BTAZ.

Het gebruik van aardgas is slechts in een beperkt deel van BTAZ toegestaan en dient aantoonbaar tot een lagere CO₂-uitstoot te leiden dan een beschikbaar aardgasvrij alternatief. In overige deel van BTAZ zal het bestaand aardgasnet voor zover aanwezig uit gefaseerd worden en worden geen nieuwe aansluitingen toegestaan en geen nieuwe aardgasleidingen aangelegd.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	16
Artikel 4 Bedrijf	22
Artikel 5 Bedrijventerrein	28
Artikel 6 Groen	35
Artikel 7 Horeca	36
Artikel 8 Verkeer	38
Artikel 9 Water	39
Artikel 10 Leiding - Gas	40
Artikel 11 Waarde - Archeologie 4	42
Artikel 12 Waarde - Archeologie 5	45
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	48
Artikel 13 anti-dubbeltelregel	49
Artikel 14 algemene bouwregels	50
Artikel 15 algemene afwijkingsregels	51
Artikel 16 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1	52
Artikel 17 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2	53
Artikel 18 Luchthavenverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a	54
Artikel 19 Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3	55
Artikel 20 Veiligheidszone - LPG	56
Artikel 21 Overige regels	57
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	58
Artikel 22 overgangsrecht	59
Artikel 23 slotregel	60

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.21B-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan-huis-verbonden bedrijf:

het door (één van) de hoofdbewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten, niet zijnde een beroep aan huis, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet vallend onder vergunningsplicht van de Wet milieubeheer en geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door de beperkte omvang ervan in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op het terrein van de administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerp-technische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening door (één van) de hoofdbewoners, dat door de beperkte omvang ervan in diens woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend met overwegend behoud van de woonfunctie en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aan- en uitbouw:

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

1.6 aanduiding:

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

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aanpijling:

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

1.9 archeologisch onderzoek:

een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit vroegere tijden;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

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

1.13 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. De bedrijfswoning is slechts toelaatbaar indien, de woning gelet op de aard, inrichting, de omvang en de continuïteit van het bedrijf ter plaatse noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;

1.16 bedrijventerrein Legmeer

Het gebied zoals opgenomen in de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet artikel 3.1 lid 1 sub bb en bijlage 65 van die Regeling.

1.17 belemmerde strook:

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

1.18 bevi-inrichting

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.19 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

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

1.20 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel bebouwing zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

1.21 Bestaand gebruik

het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en in gebruik is genomen conform de geldende gebruiksregels of een omgevingsvergunning;

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.25 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.32 bruto vloeroppervlakte b.v.o:

de som van de binnen de gevels gelegen vloeroppervlakten van alle bouwlagen alsmede onderbouw en zolder, inclusief kolommen, trappenhuisen, gangen, liften, toiletten e.d., met uitzondering van (kruip)kelders met een hoogte van minder dan 1.50 meter en technische ruimten op daken;

1.33 buitenopslag

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de (agrarische) bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke;

1.34 containerbergingen:

bergingen voor de klike's/rolemmer;

1.35 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft achtergelaten danwel gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.36 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.37 dakkapel:

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

1.38 dakkaper:

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

1.39 dakopbouw:

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

1.40 dakterras:

een vanuit een gebouw betreedbaar plat dakvlak voorzien van een vloerafscheiding (hekwerk, balustrade);

1.41 datacenter

een bedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het digitaal opslaan en verwerken van informatie op computers (servers);

1.42 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.43 detailhandel grootschalig:

grootschalige detailhandel (>1.500 m² vvo (1800 m² bvo)) zonder branchebeperking, waarbij food/dagelijkse artikelen zijn uitgesloten;

1.44 detailhandel ondergeschikt:

staat ten dienste van de hoofdbestemming met een oppervlak van 10% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 100 m². Ondergeschikte detailhandel bij cateringbedrijven en groothandels op bedrijventerreinen in branches die relevant zijn voor de hoofdwinkel structuur (dagelijkse goederen zoals kleding en textielzaken, huishoudelijke artikelen en consumentenelektronica) is niet toegestaan. Verkoop van ter plaatse gemaakte producten wordt niet beschouwd ten dienste van de hoofdbestemming van het gebouw te zijn;

1.45 detailhandel perifeer:

winkelformules die vanwege de omvang en de aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra en wooninrichtingszaken. Het verkopen (gemotoriseerde) voertuigen zoals scooters, scootmobielen en fietsen wordt hier ook onder begrepen;

1.46 dienstverlenend bedrijf:

bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen;

1.47 dienstwoning:

woning, in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die door de werkgever aan de werknemer ter bewoning in gebruik is gegeven. Die bewoning moet gerelateerd zijn aan het hoofdgebruik van het perceel;

1.48 distributie- en transportbedrijven

bedrijven die uitsluitend zijn gericht op transport, verpakking, sorteren en opslag van goederen;

1.49 dove gevel:

een gevel zonder te openen delen;

1.50 druiplijn:

de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.51 ecologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.52 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.53 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.54 erfafscheiding:

bouwwerk op of in de directe nabijheid van een erfgrans bedoeld om een erf, tuin of terrein af te scheiden;

1.55 erker:

een aan de voor- of zijgevel van een woning of een ander gebouw geplaatste uitbouw in één bouwlaag, waarvan de buitenzijde is begrensd door kozijnen, welke onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van de hoofdmassa van die woning of dat gebouw. De uitbouw dient uit functioneel oogpunt ondergeschikt en uit architectonisch oogpunt een aanvulling op de hoofdvorm te zijn;

1.56 gebouw:

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

1.57 geluidgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van andere geluidgevoelige gebouwen en andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.58 geluidreducerende maatregelen:

fysieke en niet-fysieke maatregelen gericht op het reduceren van de geluidsbelasting vanwege industrie-, bedrijfs- of wegverkeerslawaai op geluidsgevoelige objecten, of maatregelen die daar niet specifiek op gericht zijn doch wel tevens een geluidsreducerende uitwerking hebben, zoals bijvoorbeeld verkeersmaatregelen, het aanbrengen van geluidsarm asfalt, geluidswallen of -schermen of de aanleg van nieuwe wegen elders die tot gevolg hebben dat de verkeers- en de geluidsbelasting afneemt;

1.59 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.60 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone (50 dB (A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld;

1.61 geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.62 glastuinbouw:

agrarische bedrijvigheid die in hoofdzaak in kassen plaatsvindt en in een zodanige omvang dat op een duurzame wijze bloemen en/of planten kunnen worden gekweekt, bewerkt dan wel verwerkt;

1.63 glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf gericht op het telen of kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, veredelen of acclimatiseren van bloemen, planten, groenten en/of fruit, waarbij deze bedrijvigheid hoofdzakelijk wordt uitgevoerd in kassen;

1.64 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.65 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

1.66 hoofdgebouw:

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

1.67 hoofdverblijf:

de plaats waar een persoon gedurende een jaar het merendeel van de nachten doorbrengt en waar het sociale leven van deze persoon zich afspeelt;

1.68 hoogtescheidingslijn:

een aangegeven lijn welke de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde hoogte is toegestaan;

1.69 horeca 1, daghoreca:

horecabedrijven zoals lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons;

1.70 horeca 2, (fastfood)restaurants, cafetaria, snackbars en shoarmazaken:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren;

1.71 horeca 3, cafés, eetcafé's, bars:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van kleine etenswaren; het accent ligt op de verkoop van dranken dan wel op het verstrekken van kleine etenswaren;

1.72 horeca 4, dancings, discotheken, nachtclubs:

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcohol en niet alcohol-houdende dranken, zoals een dancing of discotheek;

1.73 horeca 5, hotel:

een bedrijf, dat is gericht op het verschaffen van logies en het daarmee verband houdende ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en al dan niet ruimte biedt voor vergaderingen en cursussen;

1.74 huishouden:

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

1.75 internetwinkel

detailhandel via internet, met dien verstande dat het te koop aanbieden, de uitstalling ten verkoop en het verkopen uitsluitend geschieden via internet en niet fysiek ter plaatse, en het leveren van goederen overwegend plaatsvindt via post-, pakket- of soortgelijke bezorgdiensten;

1.76 IPPC-activiteiten

activiteiten die onder de IPPC-richtlijn (Integrated Pollution Prevention and Control) of richtlijn 1996-61-EC vallen;

1.77 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.78 karakteristiek:

panden, objecten en gronden met waarden die bescherming genieten in het kader van de Erfgoedwet;

1.79 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van onder meer vruchten, bloemen of planten;

1.80 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, alsmede diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat daarop de Wet milieubeheer niet van toepassing is;

1.81 kruin:

hoogste punt van het wegbaangedeelte dat is ingenomen door rijbanen, veiligheidsstroken en bermen;

1.82 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.83 kunstwerk:

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

1.84 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.85 kwetsbaar object, beperkt:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.86 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur;

1.87 langzaam-verkeerszone:

een begrensd gebied ter bundeling van fiets-, ruiter- en/of voetpaden;

1.88 maatschappelijke dienstverlening:

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

1.89 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.90 maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijk terrein waar een bouwwerk zal worden opgericht;

1.91 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water en collectie warmte- of koudevoorzieningen;

1.92 ondergronds bouwen:

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

1.93 ondergeschikte horeca:

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

1.94 onderkomens:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming en/of gebruik onttrokken – voertuigen, vaartuigen, woonschepen, toercaravans, stacaravans, tenten of gedeelten daarvan, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.95 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.96 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.97 peil:

- a. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel;

- b. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel een ander plaatselijk aan te houden oppervlaktewaterpeil;

1.98 permanente bewoning:

het gebruik van een kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Amstelveen, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken;

1.99 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.100 plattelandswoning

Een voormalige agrarische bedrijfswoning als bedoeld in artikel 1.1a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.101 P&R terrein

een parkeervoorziening bij een halte of station die bedoeld is voor automobilisten die vervolgens met het openbaar vervoer verder reizen;

1.102 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.103 reclame-object:

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

1.104 reclame-uiting:

een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener etcetera;

1.105 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.106 scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waardoor verschillende, in de regels nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;

1.107 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.108 souterrain:

bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het peil is gelegen;

1.109 straatmeubilair:

de bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen:abri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, vitrines, voorwerpen van beeldende kunst, bewegwijzering en zitbanken; onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen;

1.110 talud:

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

1.111 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen betaling dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.112 toeristisch bedrijf:

economische bedrijfsactiviteiten gericht op het aantrekken van toeristen en bezoekers;

1.113 tuinbouwbedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, door gebruik te maken van kassen en/of van open (onbebouwde) grond;

1.114 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.115 verkooppunt voor motorbrandstoffen:

een inrichting, waar door middel van één of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd eventueel in combinatie met ondergeschikte detailhandel en/of wasstraat;

1.116 volumineuze detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van volumineuze goederen (waaronder ten dezen in ieder geval wordt verstaan grootschalige meubeldetailhandel, bouwmarkten en tuincentra) aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.117 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.118 voorgevelrooilijn:

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

1.119 voorkeursgrenswaarde:

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

1.120 vrij beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.121 waterberging:

de tijdelijke opslag van een overmaat aan (oppervlakte) water in (oppervlakte) watersystemen. Waterberging kan worden onderverdeeld in drie categorieën:

- natuurlijke overstroming (water dat buiten de beekbedding treedt zonder dat hier speciale voorzieningen zijn aangelegd);
- gestuurde overstroming (retentie) (water dat buiten de beekbedding treedt en waarvoor voorzieningen zijn aangebracht zodat dit met vooraf bepaalde frequentie wordt toegepast in gebieden die hiervoor zijn ingericht);
- noodoverloopgebieden (gebieden die met een zeer lage frequentie worden ingezet in geval van noodsituaties);

1.122 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingbelang dienen, zoals watergangen (sloten), kunstwerken, bruggen, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang en dergelijke;

1.123 waterkering:

grondlichamen (dijk) of constructie met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water buiten dat gebied;

1.124 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.125 Wet:

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

1.126 Wonen

het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door één huishouden;

1.127 woning:

zelfstandige woonruimte;

1.128 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.129 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.130 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

1.131 zone:

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

1.132 zoneringsregeling:

de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan geldende regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen en watertransportleidingen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

de hoek, gemeten in graden, van een hellend dakvlak ten opzichte van een horizontaal vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil (maaiveld) tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de ashoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 vloeroppervlakte woning:

de som van de oppervlakten van alle bouwlagen, deel uitmakende van het hoofdgebouw, daar onder begrepen kelderruimten en zolderruimten voor zover de vrije hoogte ten minste 1.50 meter bedraagt, en met uitzondering van: ruimten waar kleinere vrije hoogte dan 1.50 meter aanwezig is, alsmede balkons, bijbehorende bouwwerken, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 vrije hoogte:

de verticale afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het maaiveld en de onderkant van het laagste, daarboven gelegen constructiedeel.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Agrarisch - Agrarisch Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Agrarisch - Agrarisch Bedrijf](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen;

met daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. parkeer voorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen en sloten.

3.2 bouwregels

3.2.1 agrarische bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%;

3.2.2 agrarische bedrijfswoning

Voor het bouwen van agrarische bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. agrarische bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- b. per agrarisch bedrijf mag één agrarische bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan zoals aangeduid op de verbeelding;
- d. de inhoud van een agrarische bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- e. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en (licht-)masten mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

3.3 Parkeren en laden en lossen

3.3.1 Bouwregels

- a. De gronden zoals aangewezen in de bestemming mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt

gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.

- b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan de hand van de 'Nota Parkeernormen Amstelveen' bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien de hiervoor genoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

3.3.2 Gebruiksregels

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

3.3.3 Binnenplanse afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 3.3.1 en 3.3.2 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de 'Nota Parkeernormen Amstelveen' met dien verstande dat indien de hiervoor genoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

3.3.4 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen in incidentele gevallen, indien de vergunningaanvraag daar aanleiding toe geeft, met het oog op een goede planologische inpassing van het bouwplan in het concrete geval, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

3.4 specifieke gebruiksregels

3.4.1 strijdig gebruik

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

- a. het plaatsen of het geplaatst hebben van onderkomens;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het opslaan of opgeslagen hebben van goederen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is;
- e. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het op het betrokken bouwperceel gevestigde agrarische bedrijf;
- f. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
- g. een uitsluitend of overwegend gebruik:
 - 1. als tussenhandel voor agrarische producten, toeristisch bedrijf en daarmee vergelijkbaar gebruik;
 - 2. ten dienste van: de levering van goederen en/of diensten voor het agrarisch-, tuinbouw- en/of ander bedrijf.

3.4.2 Geluid en geur

3.4.2.1 Algemeen

- a. Aan de specifieke gebruiksregels geluid en geur voor inrichtingen bij een agrarisch bedrijf wordt voldaan door degene die de inrichting drijft. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels voor de inrichting;
- b. het is verboden een inrichting in gebruik te nemen zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden;
- c. lid b is niet van toepassing op activiteiten die in het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als type A-inrichtingen;
- d. een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:
 1. de aanduiding van de activiteit;
 2. het adres waarop de activiteit wordt verricht;
 3. de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht;
 4. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
 5. de dagtekening;
 6. een onderbouwing dat kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde regels voor geluid en geur;
- e. De geluid- en geurbelasting van een agrarisch bedrijf, die in strijd is met een daarvoor in dit bestemmingsplan gestelde regel en die aantoonbaar bestond op het moment van de inwerkingtreding van die regel, mag worden voortgezet.

3.4.2.2 Geluid

- a. voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat wordt voldaan aan de navolgende normen:

Geluidruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding	Afstand vanaf grens inrichting	07.00-19.00uur	19.00-23.00uur	23.00-07.00uur
Specifieke vorm van Agrarisch - Agrarisch bedrijf - geluidruimte zone 1	30 meter	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Specifieke vorm van Agrarisch Agrarisch bedrijf - geluidruimte zone 2	50 meter	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Specifieke vorm van Agrarisch - Agrarisch bedrijf - geluidruimte zone 3	50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Specifieke vorm van Agrarisch - Agrarisch bedrijf - geluidruimte zone 4	50 meter	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- b. de normen gelden op de in de tabel vermelde afstand van 30 of 50 meter vanaf de grens van de inrichting;
- c. bij de toepassing van het bepaalde onder a en b wordt geen rekening gehouden met het effect van bebouwing die aanwezig is in het gebied tussen de grens van de inrichting en de afstand van 30 of 50 meter vanaf die grens;

- d. de normen zijn niet van toepassing op incidentele bedrijfssituaties als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai;
- e. als de inrichting in meer dan één zone als bedoeld in lid a ligt, geldt de voor de betreffende zone geldende norm voor de gehele inrichting, waarbij de norm bij de grootste afstand telt.

3.4.2.3 Geur

- a. indien vanuit een inrichting emissies naar de lucht plaatsvinden, wordt voldaan aan de navolgende normen voor toelaatbare geur:

Geurruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding:	Afstand vanaf grens inrichting:	Als 98 percentiel:	Als 99,9 percentiel:
Specifieke vorm van Agrarisch - Agrarisch bedrijf - geurruimte zone 1	30 meter	0,5 ouE/m ³ of H=-0,5	2 ouE/m ³ of 4*H=-0,5
Specifieke vorm van Agrarisch - Agrarisch bedrijf - geurruimte zone 2	50 meter	0,5 ouE/m ³ of H=-0,5	2 ouE/m ³ of 4*H=-0,5
Specifieke vorm van Agrarisch - Agrarisch bedrijf - geurruimte zone 3	50 meter	1 ouE/m ³ of 1*H=-1	4 ouE/m ³ of 4*H=-1

- b. de normen gelden op de in de tabel vermelde afstand van 30 of 50 meter vanaf de grens van de inrichting;
- c. de term H=-0,5 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m³ die overeenkomt met een hedonische waarde van -0,5. De term H=-1 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m³ die overeenkomt met een hedonische waarde van -1;
- d. als de inrichting in meer dan één zone als bedoeld in lid a ligt, geldt de voor de betreffende zone geldende norm voor de gehele inrichting, waarbij de norm bij de grootste afstand telt;

3.4.2.4 Afwijken van geluidnormen

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de normen in 3.4.2.2 onder a;
- b. de vergunning wordt alleen verleend als:
 1. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen;
 2. andere maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk te verminderen: die andere maatregelen wel worden getroffen;
 3. derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad;
- c. het bevoegd gezag verbindt aan de vergunning voorschriften over de normen, die maximaal 10 dB(A) hoger zijn dan de waarden, genoemd in 3.4.2.2 onder a.

3.4.2.5 Afwijken van de geurnormen

met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de normen in 3.4.2.3 onder a, deze vergunning wordt alleen verleend als:

- a. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen;
- b. andere maatregelen mogelijk zijn om de geurbelasting zoveel mogelijk te verminderen: die andere maatregelen wel worden getroffen;
- c. derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

3.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bij bedrijfsbeëindiging bevoegd om de agrarische bedrijfswoning te wijzigen in een '[plattelandswoning](#)' indien kan worden aangetoond dat:

- a. sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- b. de wijziging op het moment van de aanvraag tot wijziging niet in strijd is met provinciaal of lokaal beleid.

Artikel 4

Bedrijf

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, indien en voorzover de gronden hiertoe zijn voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- c. onzelfstandige kantoorruimte verbonden aan de bedrijfsactiviteiten voor maximaal 30% van de brutobedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 2000 m², voor de bedrijfsbestemming gelegen aan de N 201 geldt een maximaal kantoorruimte verbonden aan de bedrijfsactiviteiten van 50 %;
- d. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- e. detailhandel;

met de daarbij behorende:

- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. een centraal logistiek systeem;
- j. nutsvoorzieningen
- k. groenvoorzieningen;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. water en waterpartijen;
- n. wegen, straten en paden;

4.2 bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid [4.1](#) genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwd oppervlak mag 100% van het aangegeven bouwvlak bedragen;
- c. technische installaties op het dak mogen niet hoger zijn dan 5 meter en dienen minimaal 5 meter uit de dakrand te worden geplaatst
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', mag de goothoogte van een gebouw niet meer bedragen dan is aangeduid;

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid [4.1](#) sub d. genoemde bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. het gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden opgericht;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen, tenzij anders aangeduid, niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 11 meter;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 650 m³ bedragen;
- e. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. indien de gronden nader zijn aangeduid als 'bedrijfswoning', zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'maximum oppervlakte' mag de maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk afwijken van het gestelde onder c;
- d. de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mogen maximaal 3 meter en 4.50 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen.

4.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van [ondergrondse bouwwerken](#) gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bedrijfswoning;
- b. de diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter;
- c. voor zover gelegen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40% van de buiten het bouwvlak bestemde gronden met een maximum van 45 m²;
 - 2. voor gronden gelegen buiten het bouwvlak behorende bij de bestemming met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwerken maximaal 75 m² bedragen;
- d. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 meter bedragen.

4.2.6 In- en uitritten

- a. per perceel zijn maximaal twee in/uitritten toegestaan;
- b. de afstand van een in/uitrit tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter.

4.3 Parkeren en laden en lossen

4.3.1 Bouwregels

- a. De gronden zoals aangewezen in de bestemming mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.
- b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan de hand van de 'Nota Parkeernormen Amstelveen' bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien de hiervoor genoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

4.3.2 Gebruiksregels

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

4.3.3 Binnenplanse afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 4.3.1 en 4.3.2 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de 'Nota Parkeernormen Amstelveen' met dien verstande dat indien de hiervoor genoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

4.3.4 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen in incidentele gevallen, indien de vergunningaanvraag daar aanleiding toe geeft, met het oog op een goede planologische inpassing van het bouwplan in het concrete geval, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan een windturbine worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de windturbine mag geen hinder in de zin van geluid, slagschaduw en/of gevaar voor omwonenden veroorzaken;
- b. de landschappelijke inpasbaarheid in voldoende mate is gewaarborgd;
- c. de ashoogte van de windturbine mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de rotordiameter van de windturbine is maximaal 5 meter;
- e. de afstand van een windturbine tot de dichtsbijzijnde belendingen dient ten minste tweemaal de ashoogte te bedragen en de uiteinden van de rotor dienen ten minste 2 meter binnen de perceelsgrenzen blijven.

4.5 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen in incidentele gevallen, indien de vergunningaanvraag daar aanleiding toe geeft, met het oog op een goede planologische inpassing van het bouwplan in het concrete geval, nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van erfafscheidingen, voor zover dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse, voor een verantwoorde stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing en ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering en omvang van onderdelen van het waterhuishoudingssysteem;
- c. (technische) voorzieningen in het kader van de externe veiligheid;
- d. de situering en/of oriëntatie van gebouwen en (nood)uitgangen in het kader van de externe veiligheid;
- e. de uitvoering van gebouwen in het kader van de externe veiligheid.

4.6 specifieke gebruiksregels

4.6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning, tenzij aangeduid als bedrijfswoning;
- b. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten met een maximum brutobedrijfsvloeroppervlakte van 2000 m² en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
- c. het gebruik van gebouwen voor meer dan 50% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten met een maximum brutobedrijfsvloeroppervlakte van 2000 m² en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit, alleen geldend voor de bouwstrook ten zuiden van het plangebied langs de N201;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- e. het gebruik van gronden t.b.v. de horeca;
- f. het gebruik van gronden t.b.v. maatschappelijke voorzieningen;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- h. het gebruik van de gronden als opslag-, stort- of bergplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden dan wel puin en/of afvalstoffen die verband houden met de verwerkelijking van de bestemming;

4.6.2 Geluid en geur

4.6.2.1 Algemeen

- a. Aan de specifieke gebruiksregels geluid en geur voor inrichtingen bij een bedrijf wordt voldaan door degene die de inrichting drijft. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels voor de inrichting;
- b. het is verboden een inrichting in gebruik te nemen zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden;
- c. lid b is niet van toepassing op activiteiten die in het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als type A-inrichtingen;
- d. een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:
 1. de aanduiding van de activiteit;
 2. het adres waarop de activiteit wordt verricht;
 3. de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht;
 4. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
 5. de dagtekening;
 6. een onderbouwing dat kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde regels voor geluid en geur;
- e. De geluid- en geurbelasting van een bedrijf, die in strijd is met een daarvoor in dit bestemmingsplan gestelde regel en die aantoonbaar bestond op het moment van de inwerkingtreding van die regel, mag worden voortgezet.

4.6.2.2 Geluid

- a. voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat wordt voldaan aan de navolgende normen:

Geluidruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding	Afstand vanaf grens inrichting	07.00-19.00uur	19.00-23.00uur	23.00-07.00uur
Specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 1	30 meter	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 2	50 meter	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 3	50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 4	50 meter	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- b. de normen gelden op de in de tabel vermelde afstand van 30 of 50 meter vanaf de grens van de inrichting;
- c. bij de toepassing van het bepaalde onder a en b wordt geen rekening gehouden met het effect van bebouwing die aanwezig is in het gebied tussen de grens van de inrichting en de afstand van 30 of 50 meter vanaf die grens;
- d. de normen zijn niet van toepassing op incidentele bedrijfssituaties als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai;
- e. als de inrichting in meer dan één zone als bedoeld in lid a ligt, geldt de voor de betreffende zone geldende norm voor de gehele inrichting, waarbij de norm bij de grootste afstand telt.

4.6.2.3 Geur

- a. indien vanuit een inrichting emissies naar de lucht plaatsvinden, wordt voldaan aan de navolgende normen voor toelaatbare geur:

Geurruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding:	Afstand vanaf grens inrichtin:	Als 98 percentiel:	Als 99,9 percentiel:
Specifieke vorm van bedrijf - geurruimte zone 1	30 meter	0,5 ouE/m ³ of H=-0,5	2 ouE/m ³ of 4*H=-0,5
Specifieke vorm van bedrijf - geurruimte zone 2	50 meter	0,5 ouE/m ³ of H=-0,5	2 ouE/m ³ of 4*H=-0,5
Specifieke vorm van bedrijf - geurruimte zone 3	50 meter	1 ouE/m ³ of 1*H=-1	4 ouE/m ³ of 4*H=-1

- b. de normen gelden op de in de tabel vermelde afstand van 30 of 50 meter vanaf de grens van de inrichting;
- c. de term H=-0,5 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m³ die overeenkomt met een hedonische waarde van -0,5. De term H=-1 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m³ die overeenkomt met een hedonische waarde van -1;
- d. als de inrichting in meer dan één zone als bedoeld in lid a ligt, geldt de voor de betreffende zone geldende norm voor de gehele inrichting, waarbij de norm bij de grootste afstand telt;

4.6.2.4 Afwijken van geluidnormen

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de normen in [4.6.2.2](#) onder a;

- b. de vergunning wordt alleen verleend als:
 - 1. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen;
 - 2. andere maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk te verminderen: die andere maatregelen wel worden getroffen;
 - 3. derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad;
- c. het bevoegd gezag verbindt aan de vergunning voorschriften over de normen, die maximaal 10 dB(A) hoger zijn dan de waarden, genoemd in [4.6.2.2](#) onder a.

4.6.2.5 Afwijken van de geurnormen

met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de normen in [4.6.2.3](#) onder a, deze vergunning wordt alleen verleend als:

- a. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen;
- b. andere maatregelen mogelijk zijn om de geurbelasting zoveel mogelijk te verminderen: die andere maatregelen wel worden getroffen;
- c. derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Artikel 5

Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. onzelfstandige kantoorfuncties, met dien verstande dat niet meer dan 30%, maar in ieder geval niet meer dan 2000 m² van het brutovloeroppervlak per bedrijf gebruikt mag worden ten behoeve van onzelfstandige kantoorfunctie;
- c. automobielbedrijven;
- d. uitsluitend een gemeentewerf en afvalbrengstation ter plaatse van de aanduiding 'gemeentewerf-afvalbrengstation';
- e. ontsluitingswegen, erftoegangswegen en fiets- en voetpaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:

- l. [horeca categorie 1](#) en [horeca categorie 2](#) ten dienste van de bestemming;

binnen de bestemming zijn uitgesloten:

- m. IPPC-activiteiten in de zin van de Richtlijn industriële emissies (RIE);
- n. activiteiten in de zin van het Bevi;
- o. activiteiten in de zin van de Wet geluidhinder;
- p. milieuvergunningplichtige activiteiten die tevens MER-(beoordelings)plichtig zijn in de zin van het Besluit milieueffectrapportage;
- q. datacenters.

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

5.2.1 Gebouwen en percelen

Ten aanzien van het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage van het op het bouwperceel gelegen bouwvlak mag niet meer bedragen dan 70%;
- c. de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- e. indien sprake is van een kap, mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- f. het maximaal oppervlak van een bouwperceel is 25.000 m²;
- g. een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijventerrein - 1' uitsluitend verleend indien de capaciteit van de Zijdelweg is verruimd door wegverbreding en/of rotonde-aanpassing;
- h. een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijventerrein - 2' uitsluitend verleend indien de aanleg van

de beoogde groenstructuur binnen de bestemming Groen ten zuiden van deze bestemming is gerealiseerd;

Voor gebouwen en percelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijventerrein - 3' gelden aanvullend de volgende regels:

- i. gebouwen dienen met tenminste 70% van de breedte van de voorgevel te worden gebouwd op de naar de N201 of de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- j. de breedte van de voorgevel bedraagt minimaal 70% van de breedte van het bouwperceel;
- k. in afwijking van het bepaalde onder i. mag de onderste bouwlaag maximaal 2 meter achter de grens van het bouwvlak worden gebouwd indien tenminste één deel van de constructie boven de onderste bouwlaag wél op de grens van het bouwvlak wordt gerealiseerd;
- l. de minimale breedte van bouwpercelen bedraagt 60 meter;
- m. de minimale bouwhoogte bedraagt 7 meter.

Voor gebouwen en percelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijventerrein - 4' gelden aanvullend de volgende regels:

- n. gebouwen dienen met tenminste 70% van de breedte van de voorgevel te worden gebouwd op de naar de openbare weg of waterpartij gekeerde grens van het bouwvlak;
- o. de breedte van de voorgevel bedraagt minimaal 70% van de breedte van het bouwperceel;
- p. de maximale breedte van bouwpercelen bedraagt 80 meter;

Voor gebouwen en percelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijventerrein - 5' gelden aanvullend de volgende regels:

- q. gebouwen dienen met tenminste 50% van de breedte van de gevel te worden gebouwd in op de naar de Zijdelweg gekeerde grens van het bouwvlak;
- r. de maximale breedte van bouwpercelen bedraagt 80 meter;
- s. de ontsluiting van bouwpercelen vindt uitsluitend plaats vanaf de westzijde van het bestemmingsvlak naar het aanpalende bestemmingsvlak met de bestemming Verkeer;
- t. de afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijf dient tenminste 6 meter te bedragen;

5.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

5.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de maximale inhoud van overige nutsvoorzieningen mag per gebouw niet meer bedragen dan 90 m³.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van palen en masten en terrein- en erfafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag voor de voorgevel niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag achter de voorgevel niet meer bedragen dan 2 meter;

- d. erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel dienen evenwijdig aan of op de voorste perceelsgrens gebouwd te worden;
- e. de bouwhoogte van palen en masten is maximaal 10 meter;
- f. de bouwhoogte van overkappingen bij bedrijfsgebouwen is maximaal 6 meter;
- g. de bouwhoogte van silo's is maximaal 15 meter;
- h. de bouwhoogte van telecommasten is maximaal 20 meter;
- i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bliksemafleiding is maximaal 25 meter;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 4 meter;

5.2.5 Beleidsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien tevens:

- a. in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan verduurzaming van de fysieke leefomgeving; of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van criteria voor duurzaam bouwen, energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit en het voorkomen van hittestress zoals is vastgelegd in de beleidsregels 'Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling BTAZ', zoals die op het moment van de indiening van de aanvraag gelden;
- b. in voldoende mate een bijdrage wordt geleverd aan een goede ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit; of hiervan sprake is wordt getoetst op basis van de regels voor het uiterlijk van bouwwerken en inrichting zoals opgenomen in de beleidsregels 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid', zoals die op het moment van de indiening van de aanvraag gelden;

5.2.6 Verkeer

- a. Na in werking treding van het bestemmingsplan zal het college van burgemeester en wethouders een jaarlijkse monitoring van de verkeerssituatie op de Zijdelweg uitvoeren dat wordt afgerond met een verslag. In dit verslag wordt aangegeven of de resultaten aanleiding geven tot verkeersmaatregelen in het volgende jaar;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijventerrein - 1' kunnen omgevingsvergunningen voor het bouwen worden verleend mits er met in achtneming van het onder a benoemde verslag is aangetoond dat geen belemmeringen optreden op de verkeersafwikkeling op de wegvakken en kruispunten op het omliggende wegennet;
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en b van dit lid zodra een afdoende wegreconstructie van de Zijdelweg is voltooid.

5.3 Parkeren en laden en lossen

5.3.1 Bouwregels

- a. De gronden zoals aangewezen in de bestemming mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.
- b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan de hand van de 'Nota Parkeernormen Amstelveen' bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien de hiervoor genoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

5.3.2 Gebruiksregels

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

5.3.3 Binnenplanse afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 5.3.1 en 5.3.2 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de 'Nota Parkeernormen Amstelveen' met dien verstande dat indien de hiervoor genoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

5.3.4 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen in incidentele gevallen, indien de vergunningaanvraag daar aanleiding toe geeft, met het oog op een goede planologische inpassing van het bouwplan in het concrete geval, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

5.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen in incidentele gevallen, indien de vergunningaanvraag daar aanleiding toe geeft, met het oog op een goede planologische inpassing van het bouwplan in het concrete geval nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van de in lid [5.2](#) genoemde gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor:

- a. de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing in overeenstemming met de bepalingen onder [5.2.5](#);
- b. milieuhygiënische redenen;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het aanwezige woon- en leefklimaat;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid [5.2.1](#) onder b voor een groter bebouwingspercentage, mits:
 1. het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 80%;
 2. rekening gehouden wordt met het bepaalde in lid [5.2.5](#);
- b. het bepaalde in lid [5.2.4](#) onder a voor een hogere bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn tot 2 meter mits hierbij rekening wordt gehouden met het bepaalde in lid [5.2.5](#)
- d. het bepaalde onder [5.2.1](#) onder f voor grotere bouwpercelen tot 40.000 m² indien geen sprake is van [distributie- en transportbedrijven](#) en de ontwikkeling past binnen het bepaalde onder [5.2.5](#);
- e. het bepaalde onder [5.2.1](#) onder c indien kan worden aangetoond dat een kortere afstand van het gebouw tot de perceelsgrens in overeenstemming is met het bepaalde onder [5.2.5](#) en brandweereisen;

5.6 Specifieke gebruiksregels

5.6.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

- a. van een aansluiting op een voorziening voor-, en/of het gebruik van-, aardgas, olie of overige fossiele brandstoffen met uitzondering van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - emissie toegestaan';
- b. als [datacenter](#);
- c. als [seksinrichting](#);
- d. ten behoeve van een [internetwinkel](#);
- e. ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen waarbij ook lpg, lng, cng en/of waterstof verkocht mag worden;
- f. ten behoeve van de opslag van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk;
- g. ten behoeve van buitenopslag, indien:
 1. deze opslag hoger is dan 4 meter;
 2. deze opslag gelegen is vóór de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 3. deze opslag is gelegen binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- h. ten behoeve van de uitstalling van motorvoertuigen ten behoeve van de verkoop, indien:
 1. deze uitstalling gelegen is vóór de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 2. deze uitstalling is gelegen binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

5.6.2 Geluid en geur

5.6.2.1 Algemeen

- a. Aan de specifieke gebruiksregels geluid en geur voor inrichtingen op een bedrijventerrein wordt voldaan door degene die de inrichting drijft. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels voor de inrichting;
- b. het is verboden een inrichting in gebruik te nemen zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden;
- c. lid b is niet van toepassing op activiteiten die in het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als type A-inrichtingen;
- d. een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:
 1. de aanduiding van de activiteit;
 2. het adres waarop de activiteit wordt verricht;
 3. de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht;
 4. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
 5. de dagtekening;
 6. een onderbouwing dat kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde regels voor geluid en geur;

5.6.2.2 Geluid

- a. voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat wordt voldaan aan de navolgende normen:

Geluidruimte voor inrichtingen gelegen	Afstand vanaf grens inrichting	07.00-19.00uur	19.00-23.00uur	23.00-07.00uur
--	--------------------------------	----------------	----------------	----------------

binnen de aanduiding

Specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 1	30 meter	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 2	50 meter	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 3	50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 4	50 meter	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- b. de normen gelden op de in de tabel vermelde afstand van 30 of 50 meter vanaf de grens van de inrichting;
- c. bij de toepassing van het bepaalde onder a en b wordt geen rekening gehouden met het effect van bebouwing die aanwezig is in het gebied tussen de grens van de inrichting en de afstand van 30 of 50 meter vanaf die grens;
- d. de normen zijn niet van toepassing op incidentele bedrijfssituaties als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai;
- e. als de inrichting in meer dan één zone als bedoeld in lid a ligt, geldt de voor de betreffende zone geldende norm voor de gehele inrichting, waarbij de norm bij de grootste afstand telt.

5.6.2.3 Geur

- a. indien vanuit een inrichting emissies naar de lucht plaatsvinden, wordt voldaan aan de navolgende normen voor toelaatbare geur:

Geurruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding:	Afstand vanaf grens inrichtin:	Als 98 percentiel:	Als 99,9 percentiel:
Specifieke vorm van bedrijventerrein - geurruimte zone 1	30 meter	0,5 ouE/m ³ of H=-0,5	2 ouE/m ³ of 4*H=-0,5
Specifieke vorm van bedrijventerrein - geurruimte zone 2	50 meter	0,5 ouE/m ³ of H=-0,5	2 ouE/m ³ of 4*H=-0,5
Specifieke vorm van bedrijventerrein - geurruimte zone 3	50 meter	1 ouE/m ³ of 1*H=-1	4 ouE/m ³ of 4*H=-1

- b. de normen gelden op de in de tabel vermelde afstand van 30 of 50 meter vanaf de grens van de inrichting;
- c. de term H=-0,5 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m³ die overeenkomt met een hedonische waarde van -0,5. De term H=-1 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m³ die overeenkomt met een hedonische waarde van -1;
- d. als de inrichting in meer dan één zone als bedoeld in lid a ligt, geldt de voor de betreffende zone geldende norm voor de gehele inrichting, waarbij de norm bij de grootste afstand telt;

5.6.2.4 Afwijken van geluidnormen

- a. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de normen in 5.6.2.2 onder a;
- b. de vergunning wordt alleen verleend als:

1. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen;
 2. andere maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk te verminderen: die andere maatregelen wel worden getroffen;
 3. derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad;
- c. het bevoegd gezag verbindt aan de vergunning voorschriften over de normen, die maximaal 10 dB(A) hoger zijn dan de waarden, genoemd in 5.6.2.2 onder a.

5.6.2.5 Afwijken van de geurnormen

met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de normen in 5.6.2.3 onder a, deze vergunning wordt alleen verleend als:

- a. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen;
- b. andere maatregelen mogelijk zijn om de geurbelasting zoveel mogelijk te verminderen: die andere maatregelen wel worden getroffen;
- c. derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

5.7 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag is bevoegd om af te wijken van:

- a. lid [5.6.1](#) onder d voor de vestiging van internetwinkels waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en/of een internetwinkel met alleen een opslag- en verzendfunctie, mits:
 1. het pand blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
 2. de internetwinkel qua aard, omvang en ruimtelijke uitstraling past in de omgeving;
 3. geen vergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving van toepassing is;
 4. geen verkoop van goederen vanuit het pand en uitstallen van goederen plaatsvindt;
 5. geen inloop- en kijkdagen worden gehouden;
 6. de levering van goederen niet leidt tot onveilige verkeerssituaties;
 7. er rekening wordt gehouden met het bepaalde in lid [5.2.5](#)
- b. lid [5.6.1](#) onder e ten behoeve van het toestaan van verkooppunt van motorbrandstoffen waarbij ook lpg, lng, cng en/of waterstof verkocht mag worden, met dien verstande dat de risicocontouren als gevolg van de inrichting binnen de grenzen van de inrichting zijn gelegen, dan wel dat door middel van een onderzoek is aangetoond dat er als gevolg van de ontwikkeling geen toename ontstaat van de externe veiligheidsrisico's;
- c. lid [5.6.1](#) onder g onder 1 ten behoeve van het toestaan van een hogere hoogte van buitenopslag tot maximaal 6 meter, met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 4. de brandveiligheid;

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

5.8.1 Wijziging bevi-inrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijventerrein te wijzigen en een Bevi-inrichting toe te staan, mits middels een extern veiligheidsonderzoek is aangetoond dat het externe veiligheidsrisico buiten de inrichtingsgrenzen niet toeneemt.

Artikel 6

Groen

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. parkeervoorzieningen;

c. in- en uitritten voor naastgelegen bedrijven;

d. fiets-, voet en ruiterspaden;

e. speelvoorzieningen;

f. water, waterlopen en waterpartijen;

g. nutsvoorzieningen;

h. bruggen;

i. geluidwerende voorzieningen;

j. geluidwal ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal', met een minimale lengte van 46 meter, een minimale breedte van 4 meter en een minimale hoogte van 2 meter;

met de daarbij behorende:

k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van kunstwerken en kunstobjecten mogen niet meer bedragen dan 6 meter;

b. de hoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;

c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

6.3 specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

a. in tegenstelling tot het bepaalde onder [6.1](#) onder b en c zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Groen - 1' geen parkeervoorzieningen en in- of uitritten toegestaan;

b. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;

c. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;

d. het gebruik van gronden voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model) vliegsport en voor het houden wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;

e. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

Artikel 7 Horeca

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Horeca in de [categorie 2](#);
- a. gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. terrassen;
- d. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
- f. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

7.2 bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte is 6 meter;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. 6 meter voor palen en masten met uitzondering van 1 reclamemast die een maximale hoogte mag hebben van 15 meter;
- c. 3 meter voor overige bouwwerken.

7.3 Parkeren en laden en lossen

7.3.1 Bouwregels

- a. De gronden zoals aangewezen in de bestemming mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.
- b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan de hand van de 'Nota Parkeernormen Amstelveen' bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien de hiervoor genoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

7.3.2 Gebruiksregels

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden

en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

7.3.3 Binnenplanse afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 7.3.1 en 7.3.2 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de 'Nota Parkeernormen Amstelveen' met dien verstande dat indien de hiervoor genoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

7.3.4 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen in incidentele gevallen, indien de vergunningaanvraag daar aanleiding toe geeft, met het oog op een goede planologische inpassing van het bouwplan in het concrete geval, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, plaats en inrichting van de parkeer- en/of stallingsgelegenheid;
- b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- en/of stallingsgelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

7.4 specifieke gebruiksregels

7.4.1 Gebruiksregels

Voor zover gelegen buiten de bouwvlakken zijn de gronden uitsluitend bestemd voor tuinen, ontsluitingswegen en terreinverhardingen inclusief parkeerterreinen.

7.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

Artikel 8

Verkeer

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - park and ride' een P&R terrein;

met de daarbij behorende:

- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bruggen;
- f. viaducten;
- g. groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. fietsenstallingen;
- l. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

8.2 bouwregels

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van palen en (licht)masten, mag niet meer bedragen dan 16 meter;
- b. de hoogte van constructies voor zonnepanelen, reclame-uitingen en kunstobjecten en -werken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 4 meter.

8.3 specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 9

Water

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, recreatiewater;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'steiger' zijn privésteigers toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - terrassteigers' zijn terrassteigers voor horeca toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteigers' zijn openbare aanlegsteigers toegestaan;

met de daarbij behorende:

- e. bruggen, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

9.2 bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen (aanleg)steigers en gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van palen, (licht-)masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.3 specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik ten behoeve van drijvende steigers en ander daarmee vergelijkbaar drijftuig;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats of aanlegsteiger voor woonschepen en bedrijfsschepen.

Artikel 10

Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

- a. hogedruk gastransportleiding W-529-01 en W-540-1 (40 bar), met een belemmeringstrook van 4 meter, ter weerszijde gemeten uit het hart van de leiding.

Met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming leidingen.

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

Binnen de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken tot een bouwhoogte van 3 meter worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid [10.2](#) en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegestaan.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op of in de in lid [10.1](#) bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmeringstrook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

- h. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

10.5.2 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten het leidingbelang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

10.5.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid [10.5.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. de ondergrondse bouwwerken binnen het op de verbeelding aangegeven het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 11

Waarde - Archeologie 4

11.1 bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Archeologie 4](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

11.2 bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd indien deze bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

- a. de bodemingrepen niet verder reiken dan tot een maximale diepte van 0,30 meter én het bouwwerk een oppervlakte van niet meer dan 5000 m² bedraagt;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

11.4 afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 10.2 lid

- a. voor het bouwen ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:
 - a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
 - c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

11.4.2 Voorwaarden

Indien uit het onder [11.4.1](#) van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.4.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 4 bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden,
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- c. het bebossen van gronden;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- i. voor de onder a t/m h genoemde werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig wanneer sprake is van groundbewerkingen dieper dan 30 cm en groter dan 5000 m².

11.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder [11.5.1](#) bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

11.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.5.1 kan worden verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

11.5.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 10.5.1 van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een

omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.5.5 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

11.6 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan met toepassing van artikel 3.6 lid 1, sub a Wro te wijzigen door de bestemming 'Waarde-Archeologie 4' te wijzigen in een ander regime, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden een hogere of lagere archeologische verwachting aanwezig is.

Artikel 12

Waarde - Archeologie 5

12.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

12.2 bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd indien deze bouwwerken voldoen aan de volgende regels:

- a. de bodemingrepen niet verder reiken dan tot een maximale diepte van 0,30 meter én het bouwwerk een oppervlakte van niet meer dan 10.000 m² bedraagt;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

12.4 afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 11.2 lid

- a. voor het bouwen ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:
 - a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
 - c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

12.4.2 Voorwaarden

Indien uit het onder 11.4.1 van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.4.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 5 bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden,
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- c. het bebossen van gronden;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- i. voor de onder a t/m h genoemde werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig wanneer sprake is van groundbewerkingen dieper dan 30 cm en groter dan 10.000 m².

12.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 11.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

12.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.5.1 kan worden verleend indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat:

- a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

12.5.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 11.5.1 van dit artikel genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een

omgevingsvergunning zullen of kunnen worden aangetast, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.5.5 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgelegd. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt een archeologische deskundige om advies gevraagd.

12.6 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan met toepassing van artikel 3.6 lid 1, sub a Wro te wijzigen door de bestemming 'Waarde-Archeologie 5' te wijzigen in een ander regime, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden een hogere of lagere archeologische verwachting aanwezig is.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 13 anti-dubbeltelregel

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

Artikel 14 **algemene bouwregels**

14.1 Algemene regels ten aanzien van bestaande maten

Ten aanzien van bestaande maten van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die meer bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die minder bedragen dan in de bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. het bepaalde onder a. en b. van deze planregels is uitsluitend van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. voorts is in geval van herbouw het bepaalde onder a. en b. van dit artikel slechts van toepassing indien de herbouw geschiedt op dezelfde plaats en de afwijking van de bestemmingsregels niet wordt vergroot.

14.2 Toegelaten overschrijdingen

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

- a. ten behoeve van toegangen van bouwwerken, luifels, stoepen, stoeptreden, reclame-uitingen, vrijhangende balkons (al dan niet ondersteund door kolommen) bij woongebouwen, gaanderijen en funderingen en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen, voor zover de bouwgrens met niet meer dan 1 meter wordt overschreden en deze onderdelen van gebouwen niet worden opgericht op gronden, bestemd voor verkeer en tevens een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht wordt genomen ten opzichte van de gronden, bestemd voor verkeersdoeleinden;
- b. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen:
 1. als de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
 2. als de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw .

14.3 algemene regels met betrekking tot ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- c. de vrije hoogte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
- d. het gebruik van de ondergrondse bouwwerken zijn ten behoeve van de hoofdbestemming;
- e. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de archeologische waarden en de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

Artikel 15 **algemene afwijkingsregels**

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit nodig is voor een technische betere realisering van het plan. Dit is niet van toepassing bij toegelaten binnenplanse afwijkingen;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat de inrichting van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter;
- f. de bestemmingsregels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
 1. bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
 2. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder;
- g. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, collectieve warmte- of koudevoorzieningen, technische ruimten voor warmte-koudeopslag, transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- h. de bestemmingsregels ten behoeve van het realiseren van groene daken op hoofdgebouwen, dan wel bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
 2. deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
 3. groene daken mogen niet als dakterras of daktuin worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.

Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- i. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan (bijvoorbeeld door schaduwwerking) aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. dit leidt tot aantasting van de ruimtelijke karakteristiek ter plaatste.

Artikel 16

Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.1

16.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1' gelden beperkingen voor bebouwing en gebruik als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.

16.2 Bouwregels

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1' gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [16.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

16.4 Gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1' gelden de beperkingen met betrekking tot gebruik zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

Artikel 2.2.1e van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' is overeenkomstig van toepassing.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [16.4](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 17

Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2

17.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2', gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van objecten zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

17.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [17.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 18

Luchthavenverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a

18.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2a', gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

18.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2a' gelden beperkingen met betrekking tot de hoogte van objecten, zoals gesteld in artikel 2.2.2a van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [18.2](#) indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Artikel 19

Luchtvaartverkeerszone - LIB artikel 2.2.3

19.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.3', gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

19.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone-LIB artikel 2.2.3' gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking zoals gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

19.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [19.2](#) indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 20 Veiligheidszone - LPG

Het voor Veiligheidszone-LPG aangewezen gebied is aangeduid om een te hoog veiligheidsrisico tegen te gaan voor kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten, vanwege een LPG-vulpunt.

20.1 Bouwregels

Binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone-LPG' mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de binnen dit gebied voorkomende bestemmingen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd of uitgebreid.

20.2 Specifieke gebruiksregels

20.2.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object.

20.2.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken en toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- b. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. het groepsrisico wordt afgewogen.

20.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, onder voorwaarde dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen, het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone LPG" van de kaart wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd;
- b. de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone LPG" op de kaart wordt gewijzigd (verkleind), mits voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd.

Artikel 21

Overige regels

21.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 22 overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

22.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid [22.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid [22.1](#) met maximaal 10%.

22.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid [22.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

22.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [22.4](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

22.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid [22.4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

22.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid [22.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 23 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ).

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
De griffier, de voorzitter,



Plangebied
 Chw bestemmingsplan Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)

Enkelbestemmingen

A-AB

 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

B

 Bedrijf

BT

 Bedrijventerrein

G

 Groen

H

 Horeca

V

 Verkeer

WA

 Water

Dubbelbestemmingen

L-G

 Leiding - Gas

WR-A4

 Waarde - Archeologie 4

WR-A5

 Waarde - Archeologie 5

Gebiedsaanduidingen
 luchtvaartverkeerszone - lib art 222a
 luchtvaartverkeerszone - lib art 221
 luchtvaartverkeerszone - lib art 222
 luchtvaartverkeerszone - lib art 223
 veiligheidszone - lpg

Funcieaanduidingen

(bw)

 bedrijfswoning

(br)

 brug

(gw)

 geluidwal

(sa-ab-gl2)

 specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - geluidruimte zone 2

(sa-ab-gl3)

 specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - geluidruimte zone 3

(sa-ab-gr1)

 specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - geurruimte zone 1

(sa-ab-gr2)

 specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - geurruimte zone 2

(sb-gl1)

 specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 1

(sb-gl2)

 specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 2

(sb-gl3)

 specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 3

(sb-gl4)

 specifieke vorm van bedrijf - geluidruimte zone 4

(sb-gr1)

 specifieke vorm van bedrijf - geurruimte zone 1

(sb-gr2)

 specifieke vorm van bedrijf - geurruimte zone 2

(sb-gr3)

 specifieke vorm van bedrijf - geurruimte zone 3

(sbt-1)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - 1

(sbt-2)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - 2

(sbt-3)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - 3

(sbt-4)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - 4

(sbt-5)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - 5

(sbt-etf)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - emissie toegestaan

(sbt-gl1)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 1

(sbt-gl2)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 2

(sbt-gl3)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 3

(sbt-gl4)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidruimte zone 4

(sbt-ga)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - gemeentewerf - afvalbrengstation

(sbt-gr1)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - geurruimte zone 1

(sbt-gr2)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - geurruimte zone 2

(sbt-gr3)

 specifieke vorm van bedrijventerrein - geurruimte zone 3

(sg-1)

 specifieke vorm van groen - 1

(sv-par)

 specifieke vorm van verkeer - park and ride

(vml)

 verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg

Bouwvlakken
 bouwvlak

Maatvoeringen

18

 maximum bouwhoogte (m)

6 11

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

6 11

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)
60 % maximum bebouwingspercentage (%)

Figuren
 hartlijn leiding - gas