Gemeente Amstelveen

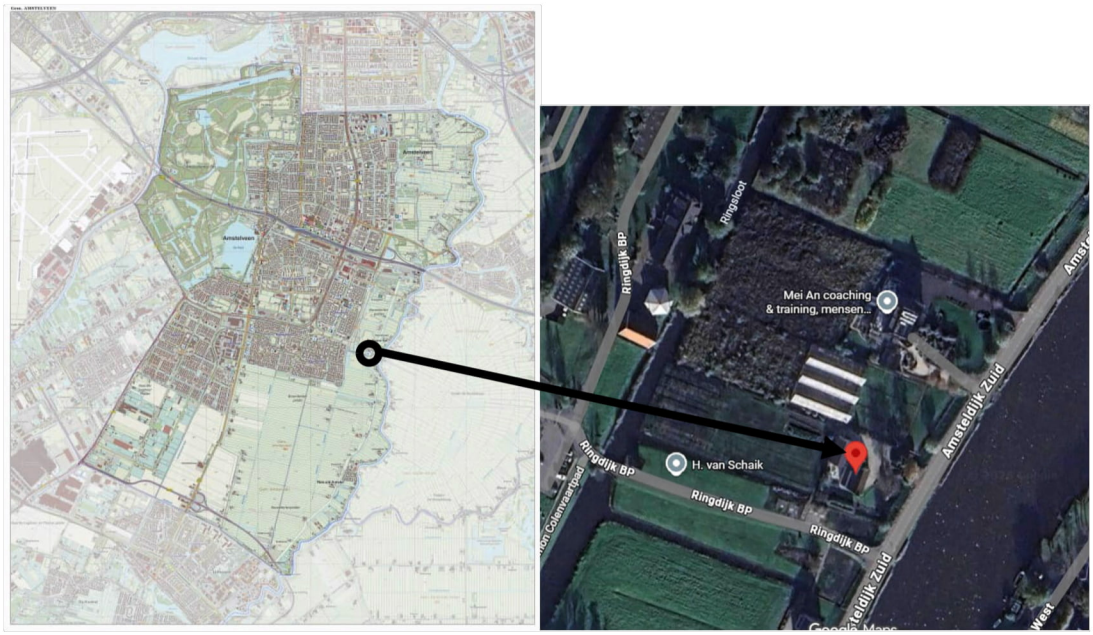
Beleidstoets

locatie: Amsteldijk Zuid 88
Dossiernummer: Z2026-00003287

Versie 2.2
Stedelijke Ontwikkeling
23 juli 2025 – 9 november 2026

Beleidstoets Amsteldijk Zuid 88

Datum: 13 april 2026 – 9 november 2026



1. Locatie

Het betreft de locatie van agrarisch bedrijf dat ligt naast de ingang van de Golfbaan vanuit de Amsteldijk Zuid. Op het perceel zijn bijna 2.000 m^2 aan kassen aanwezig die al meerdere jaren in onbruik zijn. Er is ook een bedrijfswoning aanwezig.

2. Initiatiefnemer

Initiatiefnemer is een adviseur uit ’t Zand (NH) in opdracht van de eigenaren, de heer en mw H[redacted].

3. Situatie, context en voorgeschiedenis

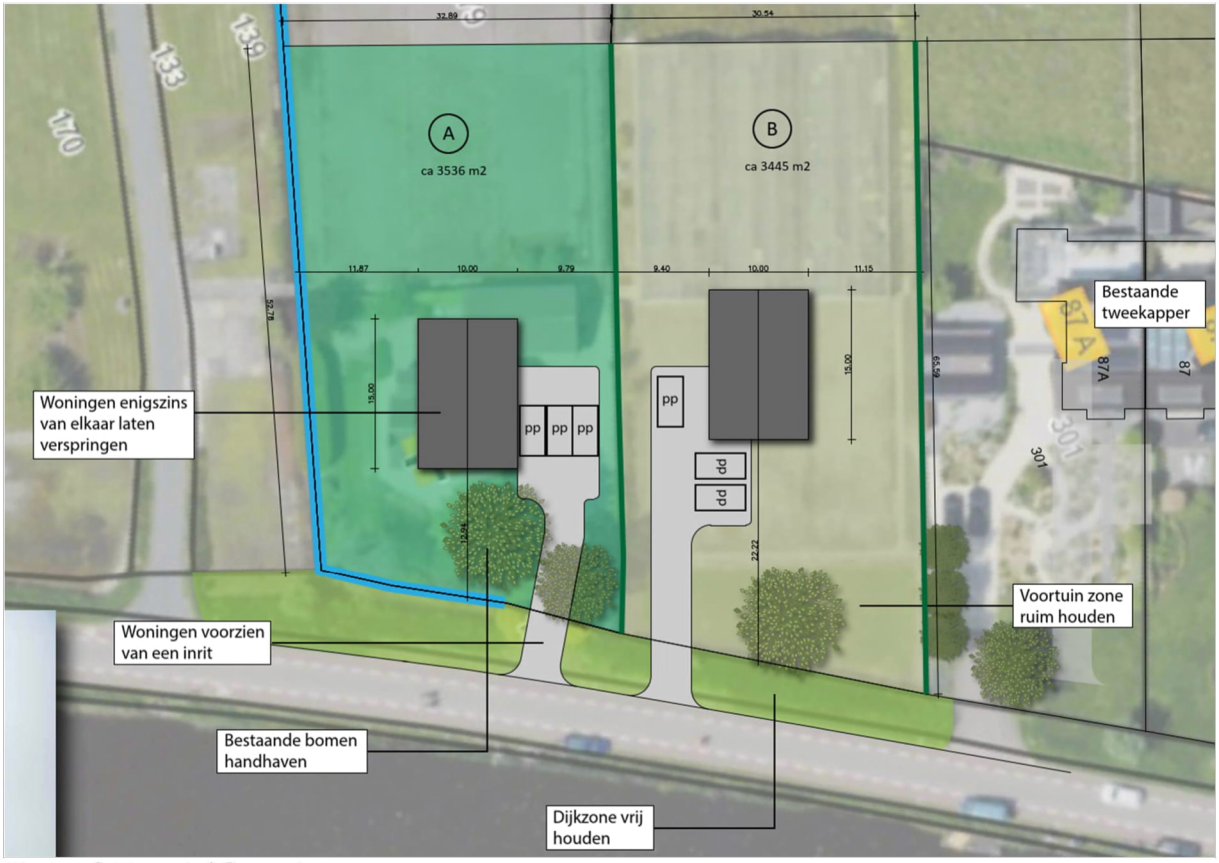
Het perceel aan Amsteldijk Zuid 88 was in gebruik als agrarisch bedrijf, gelegen op een agrarisch bouwvlak van circa 1 hectare. Op het perceel bevindt zich een bedrijfswoning, met daarachter diverse kasopstanden, waarvan het merendeel in vervallen staat verkeert. Het perceel wordt ontsloten via een brede uitrit aan de Amsteldijk Zuid. Inmiddels is de agrarische bedrijfsvoering beëindigd, waardoor het perceel momenteel niet meer als actief landbouwbedrijf wordt gebruikt.



Figuur 1 bestaande situatie

4. Initiatief

Initiatiefnemer wil de bestaande opstallen slopen. Dit is de bedrijfswoning en de bestaande (deels vervallen) kassen. Daar wil hij in het lint langs de Amsteldijk Zuid twee keer een vrijstaande woning realiseren.
De kavels zijn 32,8 en 30,5 m breed en tussen de 52 en 65 m diep. Op beide kavels wil initiatiefnemer een woning plaatsen met een footprint van 10m bij 15m bestaande uit twee bouwlagen inclusief kap.



Figuur 2 Voorstel 2 woningen

Initiatiefnemer geeft twee voorbeelden van architectuur die hij zou willen gebruiken:



Figuur 3 Voorbeelden van architectuur

Initiatiefnemer schrijft:

Voor woningen met twee bouwlagen en een kap geldt een minimale zijtuinbreedte van 5 meter. In het voorliggende plan bedraagt de afstand tussen de woningen en de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 11 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de gestelde eis. De brede zijtuinen zorgen voor voldoende open ruimte tussen de woningen, versterken de groene uitstraling van het lint en behouden de kenmerkende doorzichten naar het achterliggende landschap.

De omvang en inrichting van de woonkavels zijn afgestemd op de maat en schaal van de omliggende woonpercelen langs de Amsteldijk Zuid. Ook de achtererven sluiten qua diepte en opzet aan bij de naastgelegen woningen. Hierdoor ontstaat een samenhangend en evenwichtig bebouwingsbeeld dat past binnen de bestaande verkavelingsstructuur van het dijklint.

De woningen worden gesitueerd binnen het bestaande lint langs de Amsteldijk Zuid en sluiten aan op de aanwezige, licht verspringende rooilijnen. Hiermee wordt het historisch gegroeide karakter van het lint gerespecteerd en versterkt. Tegelijkertijd blijft de dijkzone vrij van bebouwing, waardoor de openheid en beleefbaarheid van de dijk behouden blijven. Eventuele bijgebouwen worden achter de hoofdgebouwen gesitueerd, overeenkomstig de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Hierdoor blijft het hoofdvolume bepalend voor het straatbeeld en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het lint gewaarborgd.

m.b.t. de provinciale regelgeving stelt initiatiefnemer:

Op het perceel is een agrarische bedrijfswoning rechtmatig aanwezig en het agrarische bedrijf is beëindigd. In het kader van de ontwikkeling worden de bestaande bedrijfswoning en de aanwezige kasopstanden gesloopt. De omvangrijke agrarische bebouwing maakt plaats voor twee vrijstaande woningen die zorgvuldig worden ingepast binnen het bestaande lint langs de Amsteldijk Zuid. Eén woning wordt gerealiseerd op de locatie van de bestaande bedrijfswoning, terwijl de tweede woning wordt gesitueerd tussen deze locatie en de naastgelegen twee-onder-een-kapwoning.

De ontwikkeling gaat gepaard met een aanzienlijke afname van het bebouwde oppervlak. Het achterliggende deel van het perceel behoudt een agrarische bestemming, maar wordt ontdaan van bouwmogelijkheden. Hierdoor blijft een substantieel deel van het perceel blijvend bebouwingsvrij en grotendeels onverhard. De openheid van het gebied wordt daarmee duurzaam geborgd en de ruimtelijke kwaliteit van het erf neemt toe.

De nieuwe woonfunctie sluit aan bij de bestaande woonbebouwing langs de Amsteldijk Zuid en leidt niet tot beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven. Daarmee wordt eveneens voldaan aan de voorwaarde dat de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven niet worden belemmerd.

De planlocatie ligt binnen het Beschermd Landschap Amstelscheg. Dit landschap wordt gekenmerkt door het open veenweidegebied rond de Amstel, de historische verkavelingspatronen, de karakteristieke lintbebouwing langs de dijk en de herkenbare overgang tussen het hoger gelegen bovenland en de lager gelegen droogmakerijen.
De ontwikkeling vindt volledig plaats binnen het bestaande bebouwingslint langs de Amsteldijk Zuid. Daarmee blijft de karakteristieke ruimtelijke structuur van de bovenlandrand langs de Amstel

behouden. Door de positionering van de woningen binnen het bestaande lint wordt geen bebouwing toegevoegd in het open achterliggende polderlandschap.

5. Omgevingsplantoets

Het omgevingsplan (tijdelijk deel Landelijk gebied uit 2011) laat het volgende toe:



Agrarisch glastuinbouw bedrijfswoning
artikel 11 Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning

- **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinbouwbedrijven met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen;
b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen;

met daarbij behorende:
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. tuinen en erven;
e. verhardingen;
met daaraan ondergeschikt:
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. infrastructurele voorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

- **11.2 Bouwregels**
  - **11.2.1 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
b. per tuinbouwbedrijf mag één bedrijfswoning worden gebouwd voor de huisvesting van één huishouden;
c. de bedrijfswoning is slechts toelaatbaar indien:
   1. 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;
d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 12 meter;
e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
f. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken.

  - **11.2.2 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
b. per bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd tot een maximum van 60 m²;
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 4.50 meter;
d. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen.

  - **11.2.3 Bedrijfsgebouwen en kassen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en kassen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen en kassen mogen slechts worden gebouwd op een afstand van tenminste respectievelijk 10 meter en 15 meter tot de voorgevel of de denkbeeldige voorgevellijn van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, geldt de minimale afstandsmaat tot de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens;

b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en kassen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 meter en 8 meter;
c. de dakhelling van bedrijfsgebouwen en kassen mag niet minder dan 15° en niet meer dan 45° bedragen.

Agrarisch 1
artikel 3 Agrarisch-1

- **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Agrarisch-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
met de daarbij behorende:
b. verhardingen;
c. waterlopen en beplantingen;
d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
met daaraan ondergeschikt:
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. infrastructurele voorzieningen;
g. recreatief medegebruik;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

- **3.2 Bouwregels**
  - **3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

Agrarisch 2

- **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Agrarisch-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
met de daarbij behorende:
b. verhardingen;
c. waterlopen en beplantingen;
d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
met daaraan ondergeschikt:
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. infrastructurele voorzieningen;
g. recreatief medegebruik;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

- **4.2 Bouwregels**
  - **4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

Agrarisch glastuinbouw
artikel 10 Agrarisch-Glastuinbouw

- **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Agrarisch-Glastuinbouw aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van de uitoefening van het tuinbouwbedrijf, uitgezonderd bedrijfswoningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' is een tuincentrum toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' is een hoveniersbedrijf toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' is een caravanstalling toegestaan;
met de daarbij behorende:
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. verhardingen;
g. waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

h. openbare nutsvoorzieningen;
i. infrastructuele voorzieningen;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

- **10.2 Bouwregels**
  - **10.2.1 Bedrijfsgebouwen, kassen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, kassen behorende bij tuinbouwbedrijven gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen en kassen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
b. het bebouwingspercentage bedraagt 100% tenzij anders is aangeduid;
c. het bebouwingspercentage van administratieve ruimtes dan wel laboratoria mag per bedrijf niet meer bedragen dan respectievelijk 5% en 20%;
d. de maximale goot- en bouwhoogte van kassen en bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk 5 meter en 8 meter;
e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen en kassen mag niet minder dan 15 ° en niet meer dan 45 ° bedragen.

Het initiatief past NIET binnen het omgevingsplan omdat: het bestemmingsplan niet voorziet in het bouwen van 2 burgerwoningen. Zowel de bouwmogelijkheden als de functie die initiatiefnemer voornemens is te realiseren zijn strijdig met het omgevingsplan.

Legenda gekleurde vierkantjes
☐ Past in relevant beleid.
☐ Past met enkele aanpassingen in relevant beleid.
☐ In strijd met relevant beleid.
☐ Niet van toepassing, onvoldoende toetsbaar of wordt getoetst in de haalbaarheidsfase

6. Conclusie van de intaketafel:

Ambtelijke conclusie

☒ ☐ ☐ Is het initiatief beleidsmatig wenselijk?

Voorgelegd initiatief past binnen provinciaal beleid, en past binnen de meeste onderdelen van gemeentelijk beleid. Verder draagt het bij aan enkele van de doelstellingen die zijn geformuleerd in de opdrachten van de omgevingsvisie.

Initiatiefnemer is met een aangepast ontwikkelvoorstel gekomen waarin rekening gehouden wordt met de in het beleid geformuleerde uitgangspunten. Geadviseerd werd om met een transformatie-initiatief te komen waarin naast het herbouwen van de bedrijfswoning als burgerwoning maximaal één extra burgerwoning voorgesteld wordt na inlevering van de agrarische bebouwing en volledige beëindiging van het agrarische bedrijf. Initiatiefnemer heeft hier gehoor aan gegeven.

Wel is het nodig om aan te geven dat hier maximaal tweemaal één woning kan worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 5m en maximale nokhoogte van 8m. De referentiebeelden die initiatiefnemer aanleverde geven aan dat zij twee volledige bouwlagen met kap zouden willen. Dat is op basis van het beeldkwaliteitsplan Amsteldijk niet wenselijk. De maten 5m goothoogte en 8 m nokhoogte zijn de maximale maten waaraan medewerking kan worden verleend.

Geadviseerd wordt initiatiefnemer te berichten dat zijn initiatief op hoofdlijnen past binnen vastgestelde gemeentelijke en provinciale beleidskaders. Hij kan het project verder uitwerken met de aandachtspunten die in deze beleidstoets worden genoemd.

7. Ambtelijke beleidstoetsen:

Adviesrecht

Dit initiatief kan alleen vergund worden nadat de gemeenteraad gebruik gemaakt heeft van zijn adviesrecht.

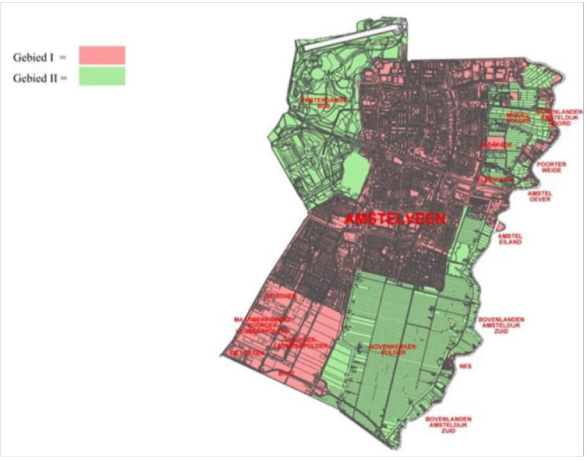
Het adviesrecht van de gemeenteraad speelt een belangrijke rol bij afwijkingen van het omgevingsplan. Onder de Omgevingswet kan het college van burgemeester en wethouders (B&W) vergunningen verlenen voor activiteiten die niet in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. In bepaalde gevallen moet het college echter eerst een bindend advies van de gemeenteraad verkrijgen.

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarin het college niet zomaar van het omgevingsplan kan afwijken. Voor deze aangewezen gevallen is een bindend advies van de raad vereist. Dit betekent dat als de gemeenteraad een negatief advies geeft, het college de omgevingsvergunning niet mag verlenen. Het adviesrecht van de gemeenteraad is dus een verzwaard, bindend advies dat het college niet kan negeren.

De gemeenteraad mag echter alleen advies geven binnen de juridische kaders van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit betekent dat de raad moet beoordelen of een voorgestelde afwijking van het omgevingsplan past binnen de ruimtelijke ordening en de lange termijn doelen van de gemeente en dit advies moet binnen de juridische kaders blijven en mag niet in strijd zijn met instructieregels van het Rijk en de provincie.

Het adviesrecht voor Amstelveen is online te vinden op deze pagina: Adviesrecht gemeente Amstelveen

Het adviesrecht is in Amstelveen ingedeeld in twee gebieden. Onderstaande kaart geeft deze gebieden aan:



Ieder gebied heeft een eigen set regels die staan in artikel 2 en 3.

Het initiatief vindt plaats in gebied: 2 en daar gelden de volgende regels:

Laat het artikel voor het gebied dat relevant is staan:

Artikel 3 Specifiek voor gebied II
Onder de aangewezen categorieën van gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a, lid b. onder 1, specifiek voor gebied II, worden verstaan:

a. woningbouw in afwijking van ander gemeentelijk beleid;

b. het oprichten en/of gebruiken van een of meerdere hoofdgebouwen en eventuele bijbehorende bouwwerken (anders dan wonen) op één locatie;
c. het uitbreiden van een bestaand gebouw (niet zijnde woning), waarbij de bestemming niet wijzigt en de bestaande oppervlakte met minimaal 150 m² wordt uitgebreid;
d. het oprichten of uitbreiden en/ of gebruiken van bouwwerken, geen gebouw zijnde, hoger dan 6 meter of met een oppervlakte groter dan 50 m², met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer of de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen en kunstwerken;
e. het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van het bouwen, indien dit niet past binnen ander gemeentelijk beleid.

Artikel 4 Geen advies noodzakelijk
Advies van de gemeenteraad voor een aanvraag waarvoor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van toepassing is, is niet nodig wanneer de in artikel 2 en 3 genoemde activiteiten past binnen kaderstellend beleid waarover reeds door de gemeenteraad is besloten.

In onderstaande paragrafen wordt getoetst of het initiatief past binnen kaderstellend beleid waarover reeds door de gemeenteraad is besloten.

Omgevingsvisie

Ontwikkelgebieden

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan de ontwikkelmogelijkheden die voor het betreffende ontwikkelgebied zijn omschreven?

De omgevingsvisie beschrijft ontwikkelgebieden en gebieden waarvan we het karakter willen behouden. Dit initiatief ligt in Bovenkerkerpolder en Middelpolder waarvan we het karakter willen behouden.

Bovenkerkerpolder en Middelpolder:
In de Bovenkerker- en Middelpolder staat behoud van het open, landelijk karakter centraal. We verbeteren de toegankelijkheid van de Middelpolder en hebben oog voor het belang van recreatie, in balans met de natuurwaarden van het gebied. Er is ruimte voor extra voorzieningen voor het groeiend aantal inwoners. Die voorzieningen moeten qua kwaliteit en schaal wel passen bij de landschappelijke en natuurwaarden en het agrarisch gebruik. Behoud van akkerbouw en veeteelt ín beide polders is belangrijk voor weidevogelbeheer. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de bescherming van de weidevogels en het weidevogelgebied. Winning van duurzame energie en waterberging is beperkt mogelijk. We staan geen (grootschalige) opwek van zonne- en windenergie toe.

Dit initiatief leidt tot het beëindigen van een agrarisch bedrijf en het opruimen van inmiddels in onbruik geraakte opstallen. De landschappelijke kwaliteit kan daardoor verbeteren. Doordat de vrijkomende landerijen in een extensief gebruiksbeheer terecht komen komt er meer plaats voor weidevogels en dat is belangrijk voor het weidevogelbeheer.

Ruimtelijke opdrachten voor Amstelveen

Vanuit de vijf opgaven voor Amstelveen zijn er vijf opdrachten gedefinieerd (gezond-, duurzaam-, groen-, bereikbaar- en compact Amstelveen) waar ruimtelijke ontwikkelingen aan tenminste één een bijdrage moeten leveren.

Vijf Ruimtelijke opdrachten

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief minimaal een van de in de omgevingsvisie genoemde ruimtelijke opdrachten en gaat hij niet in tegen een ruimtelijke opdracht?

Getoetst wordt aan de 5 ruimtelijke opdrachten van de omgevingsvisie. Draagt het initiatief bij aan minimaal 1 en is het niet strijdig met een van deze ruimtelijke opdrachten:

- Gezond
  - Ontwikkeling draagt bij aan een gezonde leefomgeving
    reductie milieuhinder en hittestress, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en scholen
- Duurzaam
  - Ontwikkeling draagt bij aan een duurzame stad
    Klimaatadaptatie en energietransitie, bescherming van ondergrond en bodem. Voldoende waterberging.
- Groen
  - Behoud of verbetering van groen in de leefomgeving
    behoud van de groene en blauwe hoofdstructuur en kwaliteit
- Bereikbaar
  - Ontwikkeling draagt bij aan de bereikbaarheid
    Grootschalige ontwikkelingen alleen nabij goede OV verbinding
    Zelfvoorzienend in parkeren.
- Compact
  - Schaarse ruimte wordt efficiënt gebruikt.
    Multifunctioneel, verdichting en hoogbouw waar passend.

Een kleinschalig initiatief zoals dit is moeilijk aan een omgevingsvisie toets te onderwerpen. Toch kan gesteld worden dat er sprake is van verbetering van groen in de omgeving, dat de nieuwe woonbebouwing voldoen zal aan de nieuwe bouwvoorschriften m.b.t. duurzaamheid, klimaatadaptatie en energiegebruik. Om die reden kan een positief advies worden gegeven.

Provinciaal beleid

Omgevingsverordening NH2022

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan de eisen van het provinciale beleid?

Op de locatie Amsteldijk Zuid 88 zijn de instructieregels binnen de werkingsgebieden 'Landelijk Gebied' en 'Beschermd Landschap' van toepassing. De locatie betreft de transformatie van een voormalig agrarisch bouwkavel met een bedrijfswoning naar een woonprogramma (2 woningen). De locatie wordt niet aangemerkt als gelegen in of aan een kern of een dorpslint.

Aanvrager heeft het plan onderbouwd aan de hand van artikel 6.19a van de Omgevingsverordening NH2022. Met het 4e lid biedt de Provincie sinds 1 januari 2026 ruimere mogelijkheden om op een voormalig agrarisch bouwperceel, zonder een minimale sloopeis, onder bepaalde voorwaarden twee reguliere woningen te bouwen. Het 5e lid geeft mogelijkheden voor 3 reguliere woningen bij de sloop van minimaal 1.000 m2 bedrijfsbebouwing. In beide gevallen is de aanwezigheid van een bedrijfswoning een voorwaarde. De omzetting (of vervanging) hiervan naar een reguliere woning is onderdeel van deze 2 resp. 3 woningen. Aanvullende voorwaarden zijn in beide gevallen:

- Volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- Sloop van overige bedrijfsbebouwing (met beperkte uitzonderingen onder sub c);
- Na herinrichting is en blijft een substantieel deel van het perceel onbebouwd en onverhard;
- De herinrichting leidt tot een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit;
- De woonactiviteit levert geen beperking op voor omliggende agrarische bedrijven.

Op het perceel is een rechtmatig aanwezige agrarische bedrijfswoning aanwezig, de agrarische bedrijfsvoering is volledig beëindigd en circa 2.006 m² aan kasbebouwing wordt gesloopt. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de sloopvoorwaarde uit artikel 6.19a, lid 5.
Belangrijk is dat deze sloop pas plaatsvindt bij aanvang van de nieuwbouw. Nadat de benodigde vergunningen zijn verleend.

De sloop van oude bedrijfsbebouwing leidt in algemeenheid tot een ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse. Of sprake is van een substantieel deel van het perceel dat onbebouwd en onverhard is kan

nu niet beoordeeld worden aangezien initiatief niet gemaatvoerd is en een inrichtingstekening incl. omvang van bijbehorende bouwwerken ontbreekt. Wij verwachten dat hiervoor wel een passend plan te maken is. Het verzoek voorziet in 2 reguliere woningen en past daarmee binnen deze instructieregel.

Daarnaast is het perceel gelegen binnen het Beschermd Landschap van de Amstelscheg. Op grond van artikel 6.57 van de Omgevingsverordening NH2022 zijn ontwikkelingen toegestaan indien de kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven. De woningen worden gesitueerd binnen de bestaande bebouwingsstructuur langs de Amsteldijk, waarbij het karakteristieke hoogteverschil tussen de bovenlandrand langs de Amstel en de lagergelegen polder behouden blijft. Het achterliggende gebied blijft open en onbebouwd en de vervallen kasbebouwing wordt verwijderd. Daarmee blijven de landschappelijke structuur, openheid en cultuurhistorische waarden van het gebied behouden. Het is aannemelijk dat voldaan kan worden aan de voorwaarden voor ontwikkeling binnen het Beschermd Landschap.

Van belang is te vermelden dat de Provinciale instructieregels in dit geval de bovengrens aangeven van wat op een voormalig agrarische bouwperceel tot de mogelijkheden behoord. De gemeente Amstelveen heeft echter beleidsvrijheid om hier nadere invulling aan te geven. Gezien de ligging binnen beschermd landschap Amstelscheg hebben wij nadere beleidsregels geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk. Zie voor de verder beoordeling onder het kopje ‘Gemeentelijk beleid / stedenbouw’.

Overwegingen m.b.t. de te volgen procedure:

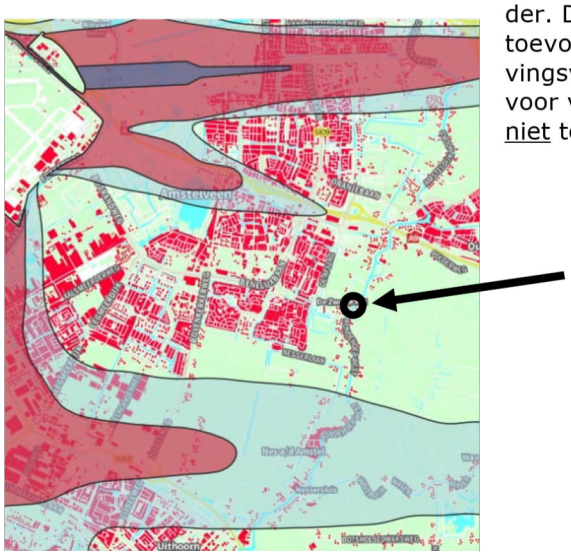
Voorliggend initiatief kan indien het beleidsmatig als wenselijk kan worden aangemerkt vergund worden middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, aangezien de realisatie van woningen niet past binnen het geldende omgevingsplan. Het college is dan bevoegd om hiervoor vergunning te verlenen, mits sprake is van een **evenwichtige toedeling van functies aan locaties** en het initiatief niet in strijd is met geldende **instructieregels** van hogere overheden. Daarbij dienen de bouwrechten op het agrarisch perceel te worden ingetrokken.

Rijksbeleid

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan relevante eisen van het LIB-Schiphol?

Het LIB geeft een hoogtebeperking die relevant is voor deze kavel. Het initiatief blijft daar ruim onder. De locatie ligt niet in zone 5 van het LIB waarbij voor toevoegen van woningen vanuit de provinciale omgevingsverordening rekenschap gegeven dient te worden voor vliegtuiglawaai. Deze rekenschap hoeft hier derhalve niet te worden gegeven.



Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan de sectorale gemeentelijke beleidsterreinen.

Stedenbouw

☒ ☐ ☐ ☐ Is het initiatief een goede stedenbouwkundige ontwikkeling voor de locatie?

In deze toets op basis van het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg, Beeldkwaliteitsplan Amsteldijk 2020 en toekomstkader Amstelscheg wordt niet gekeken naar de architectuur alleen naar de omgevingskwaliteit van gebouwen in hun landschappelijke context.

Eén woning wordt gerealiseerd op de locatie van de bestaande bedrijfswoning, de tweede woning wordt gesitueerd tussen deze locatie en de naastgelegen twee-onder-een-kap woning in.
Amsteldijk Zuid 88: De nieuwe woning dient binnen het bouwvlak voor de Agrarische Glastuinbouw bedrijfswoning te worden gerealiseerd en daar voldoet de locatie aan.
Het bestaande huis staat parallel aan de Amsteldijk, in het voorstel wordt de woning een kwartslag gedraaid. Dit is stedenbouwkundig voorstelbaar, dan staat de woning in de lengterichting van de verkaveling in aansluiting op het bestaande verkavelingspatroon.
Amsteldijk Zuid 88A(?): De nieuwe woning dient binnen het bouwvlak van de Agrarische-Glastuinbouw bestemming, in het voorste gedeelte in het lint aan de Amsteldijk Zuid te blijven.
De Waterstaat-Waterkering bestemming zou tot gevolg kunnen hebben dat de woningen verder naar achteren geplaatst dienen te worden, zodat de fundering niet door de beschermingszone van de dijk heen steekt. In overleg met het Waterschap.

Afstand tot de dijk:
Het beeldkwaliteitsplan stelt dat vrijstaande woningen op een afstand van minimaal 10 meter van de dijk dienen te worden gesitueerd. De nieuwe woningen worden gerealiseerd met een voortuin van minimaal 12 meter diep.

Verspringende rooilijn:
Verspringende voorgevelrooilijnen zijn stedenbouwkundig voorstelbaar. Wel is het zo dat de gemeentelijke riolering over het perceel loopt en daar dient rekening mee gehouden te worden. In overleg met gemeentelijke Riolering.

Bouwvlak:
De huidige afmetingen van de bestaande woning op 88 in totaal (inclusief aan en bijbouwen) is ongeveer 13,5 meter breed bij 9,5 meter diep. Een wijziging naar 10 meter breed x 15 meter diep is voorstelbaar.
Voor de nieuwe woning is dezelfde bouwvlak afmeting voorstelbaar.

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
Woningen dienen altijd op een afstand van minimaal 5 meter van de beide zijdelingse erfgrenzen te staan, dit geldt voor zowel het hoofdgebouw, aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken; het plan voldoet hieraan.
In het voorliggende plan bedraagt de afstand tussen de woningen en de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 11 meter.
Er dient voldoende afstand tot de sloot en een natuurlijk talud bewaard te blijven.

Inrit:
Er dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande inrit.
Of het Waterschap dient toestemming te verlenen aan een toevoeging van een inrit. De inrit mag niet ten koste van bomen gaan.
Een nieuwe aansluiting op de dijk ligt loodrecht op de dijk en niet parallel aan de verkaveling.

Water:
Tussen de kavels in is de verkavelingssloot vervangen door een lange duiker. In de nieuwe situatie dient deze sloot uit het oorspronkelijke verkavelingspatroon hersteld te worden. Evt. is een kleine duiker toegestaan om buurperceel te bereiken als de aansluiting via de bestaande inrit gaat.

Hoogte:
Het beleid schrijft: *Vervangende nieuwbouw van een woning vindt plaats op dezelfde plek en dezelfde typologie van het te vervangen huis.* De bestaande woning bestaat uit 1 laag met kap. De nieuwe woning dient in overeenstemming gebracht te worden met een woning met de bestemming Wonen.
De nieuwe woningen kunnen daarom gebouwd worden met een volwaardige en een gedeeltelijke bouwlaag en een kap indien en voor zover de maximale goothoogte 5 meter is en de maximale bouwhoogte 8 meter. Dat wordt afgeleid van het feit dat het beleid van het beeldkwaliteitsplan uitgaat van conserveren van bestaande nok- en goothoogten. En die bouwhoogten liggen dicht bij de goot- en nokhoogten van de bestaande woning. De dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen. Dat betekent dat een van de twee inspiratie voorbeelden van architectuur die is aangeleverd daarmee strijdig is.
Er wordt daarom van uit gegaan dat bij verdere uitwerking van het initiatief de te ontwerpen woningen uit één bouwlaag met kap bestaan. Een tweede bouwlaag kan gedeeltelijk in de kap worden gerealiseerd als de totale respectievelijke hoogten maximaal 5m voor de goot en 8m voor de nok zijn.

Maaiveldhoogte kavels:
De huidige woning staat op een terp en er is hoogteverschil in maaiveld, dit dient aangepast te worden.
De bestaande maaiveldhoogtes van de dijk en het achter liggende land zijn karakteristiek voor het landschap; de typische uitstraling van een oud Hollandse rivier die meanderend door het lager gelegen (ontveende) polderlandschap loopt. De herkenbaarheid van dit landschap en de herkenbaarheid van de ontginning periode is waardevol en dient behouden te blijven. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling verhogingen en verlagingen in het maaiveld te maken.
In Amstelveen wordt de hoogte van de bebouwing gemeten vanaf bestaand maaiveld.

Welstand:
De woningen liggen in Bijzonder Welstandsgebied. De stadsbouwmeester beoordeeld de plannen en stuurt op de architectuur en verschijningsvorm. Het is i.i.g. niet de bedoeling dat deze twee woningen identiek zijn.

Gemeentelijk riool:
Op deze luchtfoto is aangegeven hoe de gemeentelijke riolering loopt. Verleggen kan, maar is buitengewoon kostbaar. Aanpassen van het bouwplan ligt voor de hand.



Figuur 4 Gemeentelijk riool (oranje stippellijn)

Woonprogramma

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan woonbeleid?

Woonvisie 2023-2030
Nota passend en betaalbaar wonen 2024

Op twee woningen is het woonbeleid niet van toepassing. Alleen en voor zover er één of twee woningen worden gerealiseerd is er geen sprake van de verplichting een bepaald programma te voeren.

Detailhandelsbeleid en standplaatsenbeleid

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?

Dit beleidsterrein is niet relevant voor de beoordeling van de wenselijkheid van dit initiatief.

Horeca

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan horecabeleid?
Dit beleidsterrein is niet relevant voor de beoordeling van de wenselijkheid van dit initiatief.

Werklocaties en bedrijfsruimten

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid voor werklocaties en bedrijfsruimten?
Bouwsteen strategie werklocaties
Dit beleidsterrein is niet relevant voor de beoordeling van de wenselijkheid van dit initiatief.

Kantorenbeleid

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan kantorenbeleid?
Getoetst aan Kantorenvisie 2024
Dit beleidsterrein is niet relevant voor de beoordeling van de wenselijkheid van dit initiatief.

Accommodatiebeleid

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan Accommodatiebeleid?

Getoetst aan de Nota Accommodatiestrategie en Toeristenbelasting
Dit beleidsterrein is niet relevant voor de beoordeling van de wenselijkheid van dit initiatief.

Zorg en maatschappelijk

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid mbt zorg een maatschappelijk?

Dit beleidsterrein is niet relevant voor de beoordeling van de wenselijkheid van dit initiatief.

Groen, landschap en water

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan beleid over groen en water?

Getoetst aan de Omgevingsvisie, het Bijzonder Provinciaal Landschap en de Groenvisie 2024

Het initiatief is gelegen in de groene hoofdstructuur van Amstelveen. Behoud van de landschappelijke, recreatieve en natuurlijke kwaliteit staat in dit gebied voorop. Concreet betekent dit dat een ruimtelijke ontwikkeling niet uitgesloten is, mits het ruimtebeslag van opstallen en opgaande beplanting niet wordt uitgebreid en het karakteristieke verkavelingspatroon intact blijft.
Initiatieven zijn wenselijk voor groen indien ze functioneel bijdragen aan natuurwaarden, recreatie, klimaatadaptatie, die de kernwaarden vormen voor dit Bijzonder Provinciale Landschap. De voorgenomen ontwikkeling doet dat in beginsel, doordat het ruimen van overbodige opstallen een positief effect heeft op de natuurwaarden, bijvoorbeeld het leefgebied van weidevogels. De inrichting van deze terreinen zal bepalend zijn voor de gewenste meerwaarde, maar wordt nog niet toegelicht in het plan. Opgaande groenelementen of nieuwe opstallen moeten in weidevogelgebieden worden voorkomen.



De landschappelijke inpassing met 2 afzonderlijke woningen langs de dijk doet geen afbreuk aan de schaal van gebouwen in het landschap en de ruimtelijke beleving van de landschappelijke openheid vanaf de dijk. Het initiatief is daarom wenselijk.

Participatie

☒ ☐ ☐ ☐ Er is een participatieverslag ingediend.

Participatievisie voor de fysieke leefomgeving

Voor de gemeente is het belangrijk dat alle partijen op de hoogte zijn van de plannen en dat zij wensen en zorgen over het initiatief kunnen uiten. Zo kan uiteindelijk de gemeenteraad deze wensen en zorgen meewegen in de beoordeling van het plan.
Het aangeleverde verslag van de participatie geeft aan dat omwonenden en belanghebbenden voldoende zijn betrokken geweest bij de planvorming en dat initiatiefnemer heeft aangegeven de belangen van deze partijen voldoende in beeld te hebben gebracht.