TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN AMSTELVEEN MIDDEN - WEST



Datum :7 september 2022
Opsteller :Aad Rustenhoven

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 4
1.4 Leeswijzer 6
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 7
2.1 Uitgangspunten 7
2.2 Ontwikkelingen 8
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 17
3.1 Algemeen 17
3.2 De bestemmingen 17
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 21
4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling 21
4.2 Economische uitvoerbaarheid 21
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 22
4.4 Handhaving 23
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 25
5.1 Ruimtelijke karakteristiek 25
5.2 Functioneel gebruik 37
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 41
6.1 Inleiding 41
6.2 Rijksbeleid 41
6.3 Provinciaal en regionaal beleid 44
6.4 Gemeentelijk beleid 49
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT 60
7.1 Bodem 60
7.2 Water 62
7.3 Gebiedswaarde 67
7.4 Geluid 68
7.5 Luchtkwaliteit 70
7.6 Externe veiligheid 71
7.7 Ecologie 74
7.8 Duurzaam bouwen en energie 75
7.9 Bedrijven en milieuzonering 77

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan een belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk - zo niet het belangrijkste - normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid.

Vastgesteld beleid wordt doorvertaald en ontwikkelingen waarvoor de planvorming en besluitvorming zijn afgerond, worden meegenomen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht toe te werken naar grotere uniformiteit en daardoor meer rechtsgelijkheid van de bestemmingsplannen.

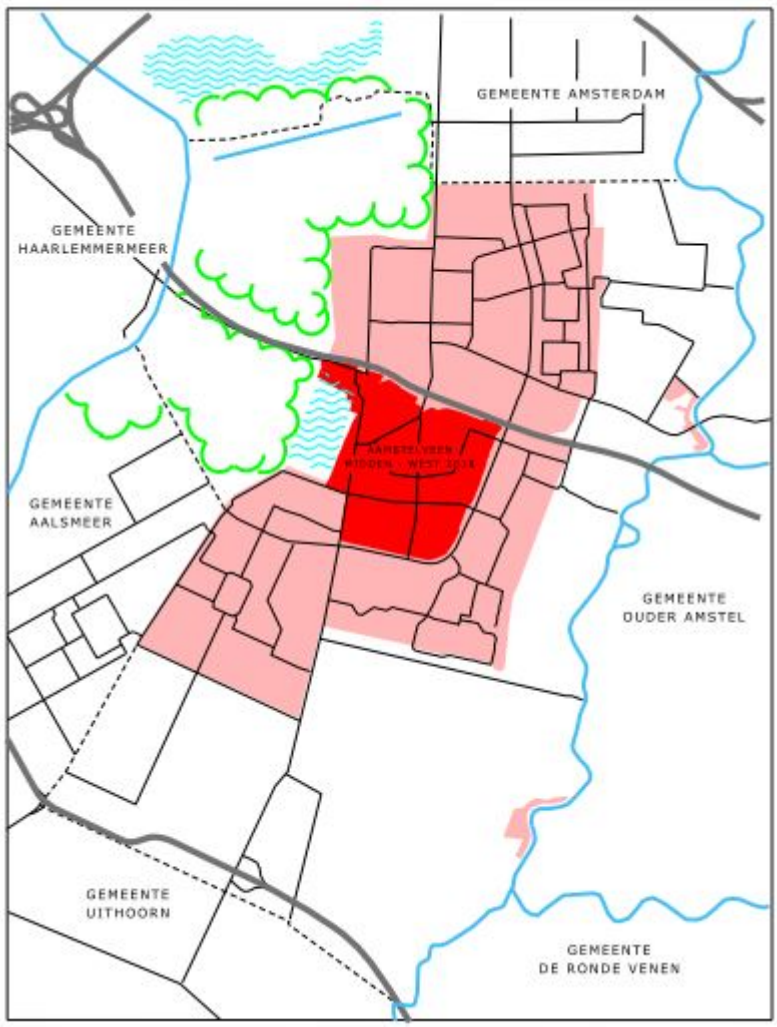
Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om voor de woonwijken Keizer Karelpark, Oude Dorp en Oostelijke Poeloeve een toekomstbestendig juridisch-planologisch kader te bieden.
Met dit bestemmingsplan is een overwegend conserverend bestemmingsplan.

Alle projecten waarvoor in het verleden vrijstellings-/afwijkingsprocedures zijn doorlopen en enkele kleine wijzigingen/aanpassingen zijn ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het middenwesten van de bebouwde kom van Amstelveen. Het plangebied wordt begrensd door de Rijksweg A9 in het noorden, in het oosten en zuiden door de Beneluxbaan en in het westen door de Handweg, de Noorddammerlaan, de museumtramlijn, de Poeloever, de fietsbrug ten westen van de Doorweg en het zuidelijk deel van de Blekerskade.

In het plangebied zijn een drietal deelgebieden te onderscheiden, namelijk de volledige woonwijken Keizer Karelpark en Oude Dorp en daarnaast de Oostelijke Poeloever. Het Oude Dorp is gesitueerd in het noord-westen van het plangebied en de wijk Keizer Karelpark is gesitueerd in het overige deel van het plangebied.



Plangebied in groter verband

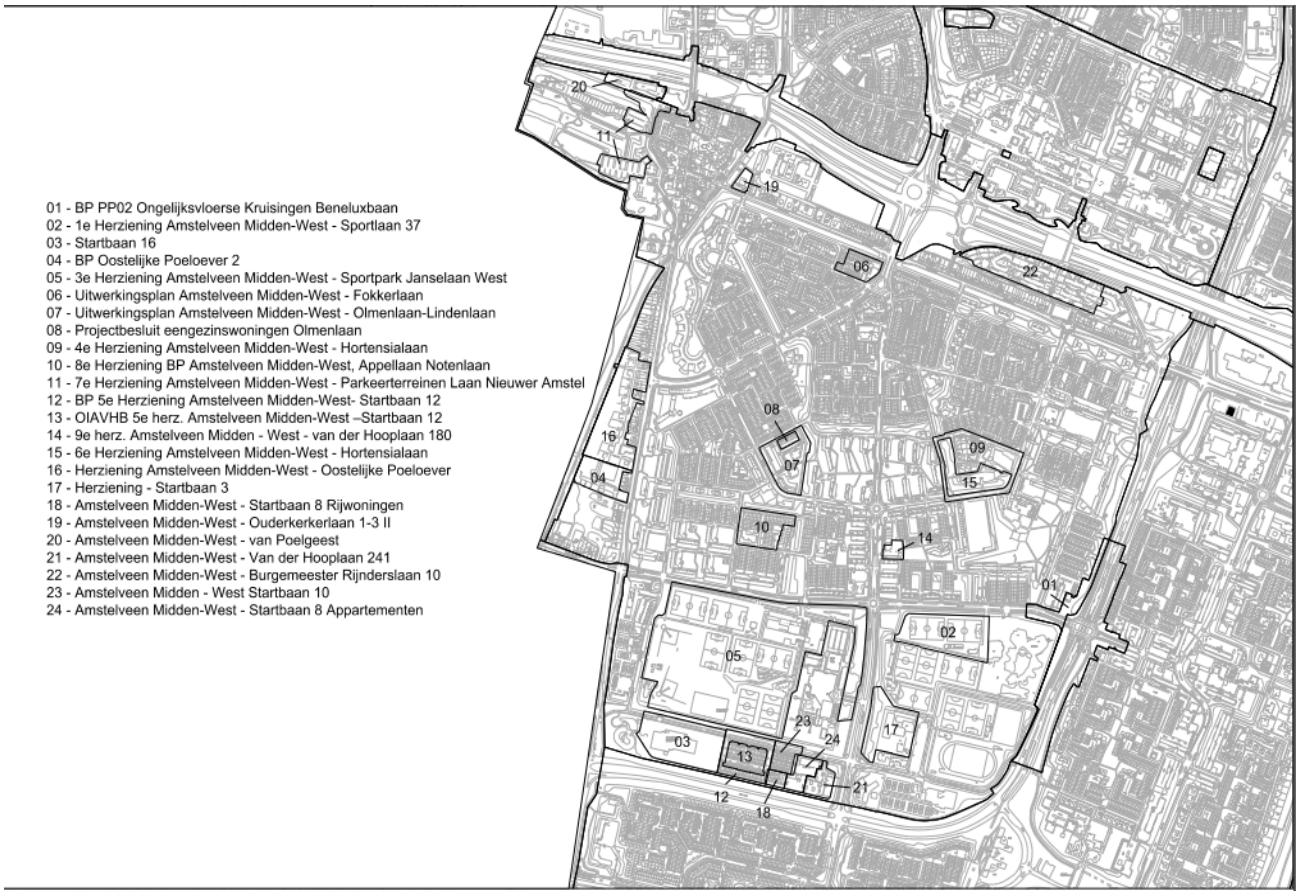
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende plannen:

- Amstelveen Midden West (vastgesteld 26-11-2008/goedgekeurd 18-02-2009);
- Uitwerkingsplan Amstelveen Midden-West Fokkerlaan (vastgesteld door burgemeester en wethouders 16-03-2010/onherroepelijk 05-10-2010): *Betreft herontwikkeling van voormalige brandweerlocatie tot woonbuurt;*
- Uitwerkingsplan Amstelveen Midden West - Lindenlaan Olmenlaan (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders 05-07-2011/onherroepelijk 25-11-2011): *Betreft de herontwikkeling van het terrein Olmenlaan-Lindenlaan naar woningbouw en enkele maatschappelijke en detailhandelvoorzieningen;*
- 1e Herziening Amstelveen Midden-West - Sportlaan 37 (vastgesteld 10-03-2010/Onherroepelijk 07-05-2010): *Dit bestemmingsplan voorziet in de aanpassing van de bebouwingsmogelijkheden op de locatie Sportlaan 37 ten behoeve van de uitbreidingsplannen van de Internationale School;*
- 3e Herziening Amstelveen Midden-West - Sportpark Jansenlaan West (vastgesteld 15-09-2010/onherroepelijk 18-05-2011): *Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een schoolgebouw t.b.v. het Amstelveencollege en een sporthal;*
- 4e Herziening Amstelveen Midden-West - Hortensialaan (vastgesteld 19-09-2012) *Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw schoolgebouw voor twee*

basisscholen inclusief gymzaal en ruimte voor kinderdagopvang en buitenschoolse opvang. Tevens voorziet dit plan in de ontwikkelingen van woningbouw;

- 5e Herziening Amstelveen Midden-West - Startbaan 12 (vastgesteld 01-10-2014/onherroepelijk 27-11-2014): *Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 53 eengezinswoningen op de voormalige locatie van het Amstelveencollege aan de Startbaan 12;*
- 6e Herziening Amstelveen Midden-West - Hotensialaan (vastgesteld 1 oktober 2014). *Dit bestemmingsplan betreft een aanpassing van de verbeelding van de 4e herziening Amstelveen Midden-West - Hortensialaan om het bouwvlak met de maatschappelijke bestemming te vergroten;*
- 7e Herziening Amstelveen Midden-West - Parkeerterreinen Laan Nieuwer Amstel (vastgesteld 6 februari 2013) *Dit bestemmingsplan voorziet in het vergroten van de parkeergelegenheid bij het Raadhuis ;*
- 8e Herziening Amstelveen Midden-West - Appellaan-Notenlaan (Vastgesteld 11-11-2015/ Onherroepelijk 08-06-2016) *Dit bestemmingsplan voorziet in het ruimtelijk mogelijk maken van een woningbouwproject;*
- 9e Herziening Amstelveen Midden-West - Van der Hooplaan 180 (vastgesteld 11-11-2015/onherroepelijk 03-02-2016) *Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een supermarkt;*
- Bestemmingsplan Ongelijkvloerse Kruisingen- Beneluxbaan Amstelveenlijn (onherroepelijk 09-11-2016) *Dit bestemmingsplan is gemaakt voor 3 kruispunten in Amstelveen die verbeterd zullen worden tbv de Amstelveenlijn;*
- Herziening Amstelveen Midden-West - Oostelijke Poeloever (onherroepelijk 9 mei 2018)):
- Herziening Amstelveen Midden-West - Startbaan 3 (geheel onherroepelijk in werking vanaf 18 mei 2019);
- Bestemmingsplan Oostelijke Poeloever 2 (vastgesteld 15 december 2021);



Kaartje ligging bestemmingsplannen

1.4 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED

2.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Amstelveen Midden West komt overeen met de Structuurvisie 2025+/uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk zes wordt nader ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie. Tevens wordt het overige relevante beleid hier behandeld.

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

2.1.1 Wijzigingen naar aanleiding van beleid

Beleid tijdelijk verblijf en woningdelen
Op 13 december 2017 is het beleidsstuk tijdelijk verblijf en woningdelen vastgesteld in de raad. In deze vergadering zijn de uitgangspunten vastgesteld voor hospitakamers, vakantieverhuur, woningdelen en het maximum aantal personen waarvoor in een woning nachtverblijf mag worden verschaft. Naar aanleiding van dit beleid heeft de gemeente besloten om op 14 februari 2018 een voorbereidingsbesluit te nemen waarbij alle aanvragen die gaan over wijzigingen van bestaande gebruik wonen aan te houden voor maximaal 1 jaar.

Vooruitlopend op dit beleid is het niet meer zonder meer toegestaan bestaande woningen te splitsen in meerdere woningen. De regels voor wonen en bijbehorende definities zijn ook aangepast.

Op 26 september 2018 is de nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld. Met deze nieuwe Huisvestingsverordening wil de gemeente de negatieve effecten van de schaarste aan passende en betaalbare woonruimte in Amstelveen zo veel als mogelijk tegen gaan.

Daarnaast is de 'Beleidsregels planologische afwijkingen' verwerkt in de bestemmingsplanregels.

Motivatie
De druk op de woningmarkt in Amstelveen neemt steeds verder toe. Voor steeds meer mensen is Amstelveen een aantrekkelijke omgeving om zich al dan niet permanent te vestigen. De mede dankzij internet, explosief gegroeide ontwikkeling van het tijdelijk verblijf in reguliere woonruimte leidt tot extra druk op de woningmarkt en in sommige gevallen tot ongewenst en overlast gevende situaties.
Tijdelijk verhuur in al zijn verschillende vormen, wordt ook steeds meer commercieel met business modellen die ten koste gaan van de veiligheid en leefbaarheid in woonwijken.
Tevens leidt het ongewenste commerciële gebruik tot een ontwrichting van de woningmarkt die ten koste gaat van de betaalbaarheid van woonruimte. Voor de gemeente Amstelveen belangrijke doelgroepen kunnen mede hierdoor vrijwel geen passende (betaalbare) woonruimte meer vinden.

2.1.2 Wijzigingen naar aanleiding van relevante wet- en regelgeving

Per 1 november 2014 zijn de regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen gewijzigd in het Besluit omgevingsrecht. De nieuwe regeling is van invloed op bouwmogelijkheden op en nabij hoordgebouwen.

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

Tot slot is de meest recente Omgevingsverordening NH2020 zoals de Provincie Noord-Holland heeft vastgesteld verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

2.2 Ontwikkelingen

In deze paragraaf worden alleen de ruimtelijke ontwikkelingen behandeld, die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied speelt een aantal ontwikkelingen die nog niet voldoende zijn uitgewerkt of waarvoor momenteel een separate procedure wordt doorlopen. In het kader van voorzienbaarheid verdient het de aanbeveling hier in deze toelichting melding van te doen.

2.2.1 Onherroepelijke ontwikkelingen

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

<u>Ouderkerkerlaan 1-3 II</u>
Het pand Ouderkerkerlaan 1-3 bevindt zich aan het begin van de Ouderkerkerlaan, op de hoek met de Elegast. Het gebouw diende oorspronkelijk als Marechaussee kazerne 'de Bajes'. Later heeft het gebouw de functie van politiebureau gehad. In 1970 heeft de Dienst Sport-, Jeugd- en Recreatie een deel tot recreatieruimte omgebouw voor jongeren. Sindsdien werd het gebouw jeugdcentrum 'De Bajes' genoemd. Na het vertrek van het jeugdcentrum is het pand met een maatschappelijke bestemming verkocht en is ter plaatse een restaurant met groot terras en kleinschalige kantoorfuncties gevestigd.
Het betreffende perceel is in het onderhavige bestemmingsplan conform dit gebruik bestemd.



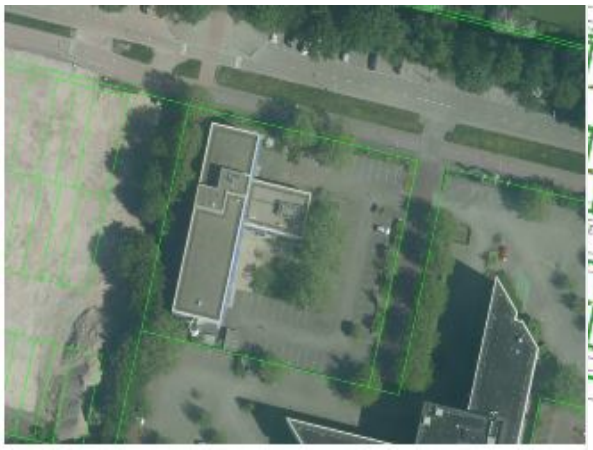
Luchtfoto situering



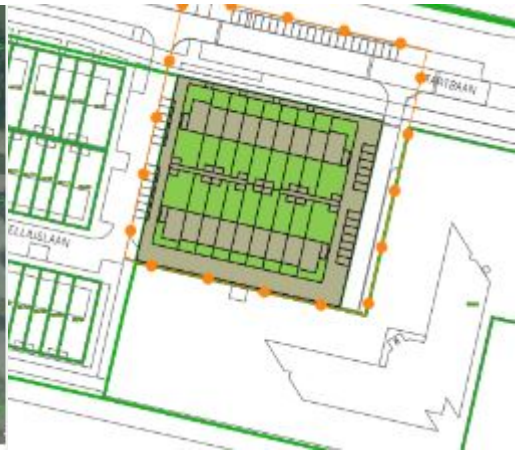
Aanzicht vanaf het begin van de Ouderkerkerlaan

Startbaan 10

De lokatie is gelegen tussen de Startbaan en de Beneluxbaan in het zuiden van de wijk Keizer Karelpark. Op deze locatie was een kantoorgebouw gelegen met een oppervlakte van ca. 900 m2. Het kantoorgebouw is gesloopt en heeft plaatsgemaakt voor 18 grondgebonden eengezinswoningen.



Ligging voormalig kantoorgebouw Startbaan 10.



Nieuwe situatie Startbaan 10

<u>Van der Hooplaan 241</u>

Deze locatie betreft een voormalige kantorenlocatie gelegen naast het perceel Startbaan 10. Het kantoorgebouw is gesloopt en ter plaatse is een appartementengebouw van 14 lagen gerealiseerd.



Ligging voormalig kantoorgebouw Van der Hooplaan 241

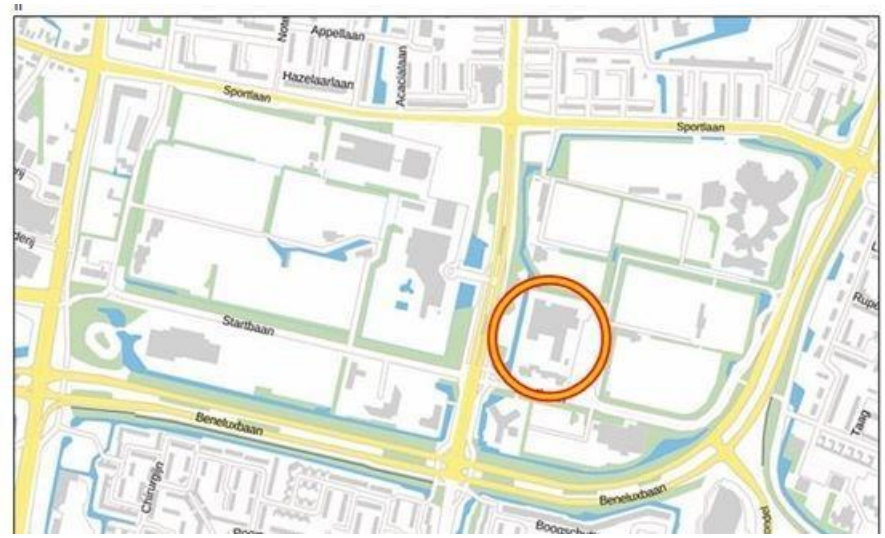


Impressie mogelijk eindbeeld appartementengebouw.

Burgemeester Rijnderslaan 10.
Dit perceel betreft het, voor het overgrote deel, leegstaande voormalige KPMG kantoorpand. Het pand is centraal gelegen in Amstelveen aan de snelweg A9, tussen de wijk Keizer Karelpark en het Stadshart. De plannen voorzien in transformatie van een deel van het kantoorpand naar woningen. Het meest oostelijke deel van het gebouw maakt geen onderdeel uit van de herontwikkeling.



Startbaan 3.
Dit betreft de locatie van het Hermann Wesselink College.
De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw schoolgebouw met bijbehorende gymzalen. Het project is grotendeels al gerealiseerd.



Ligging schoolgebouw Startbaan 3.

2.2.2 Toekomstige ontwikkelingen

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

Haagbeuklaan 1-3
Dit betreft het initiatief om de Heilige Geestkerk en de vrijstaande klokkentoren aan de Haagbeuklaan 1-3 te behouden als monument en de monumentenstatus van de

pastorie en het bijgebouw (de dagkerk) op te heffen en op deze vrijgekomen plaats een apartementengebouw met half verdiepte ondergrondse parkeerplaatsen te realiseren. Voor het kerkgebouw is nog geen nieuwe invulling bekend.

Als gevolg van de krimpende bezoekersaantallen en afnemend aantal parochieleden heeft het bisdom Haarlem de twee parochies (De Heilige Geestparochie en de Urbanusparochie) samengevoegd tot één parochie met de Urbanuskerk als standplaats. Met als gevolg leegstand van de Haagbeuklaan 1-3. In 2016 is Haagbeuklaan 1-3 verkocht aan een ontwikkelaar om geld te genereren voor de restauratie van de Urbanuskerk in Bovenkerk. Sinds de brand in 2018 heeft de Urbanuskerk verschillende locaties waar ze naar uitwijken voor hun kerkdiensten en bijeenkomsten, de Heilige Geestkerk is niet in gebruik (terug)genomen door het bisdom. Momenteel wordt de Heilige Geestkerk tijdelijk verhuurd aan de Ethiopische kerk.

Op 21 februari 2017 heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders een gemeentelijke quickscan voor het perceel Haagbeuklaan 1-3 vastgesteld. Uitgangspunt destijds was mogelijke sloop van de kerk en de pastorie uit 1962 met behoud van monumentale elementen zoals de klokkentoren en het tegeltableau en nieuwbouw van 2 woongebouwen van respectievelijk 5 en 7 lagen op de vrijgekomen locatie. In 2018 hebben met de initiatiefnemer gespreken plaatsgevonden over deze voorgenomen ontwikkeling. Vanwege het grote belang dat het college van burgemeester en wethouders hecht aan de bescherming van cultureel erfgoed zijn opnieuw gesprekken gvoerd met de initiatiefnemer.
De gemeente heeft vervolgens BOEi, een gespecialiseerd bureau op het gebied van industrieel en cultureel erfgoed, gevraagd onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herbestemmen van de gronden met behoud van het monument.



Situatie Haagbeuklaan 1-3

Vervolgens heeft de initiatiefnemer samen met de gemeente gewerkt aan een plan waarbij het kerkgebouw inclusief doopkapel en vrijstaande klokkentoren worden behouden en waarbij een aanzienlijk aantal nieuwbouwwoningen in het middensegment wordt gerealiseerd. Een categorie waar grote behoefte aan is in Amstelveen.

Voor het kerkgebouw is een ontwikkeling mogelijk waarbij gedacht kan worden aan multifunctionele ruimten, bijvoorbeeld voor maatschappelijke invulling, bedrijvigheid, kantoor, kleinschalige detailhandel, horeca etc. Belangrijk is dat het gebouw

toegankelijk blijft en van binnen bekeken kan worden. Dus de beleving van de kerk blijft bestaan. Er is voor deze ontwikkeling een apart bestemmingsplan gemaakt. De procedure hiervoor wordt begin 2022 opgestart. Om deze reden wordt dit plan buiten het plangebied gehouden.

Ouderkerkerlaan 150

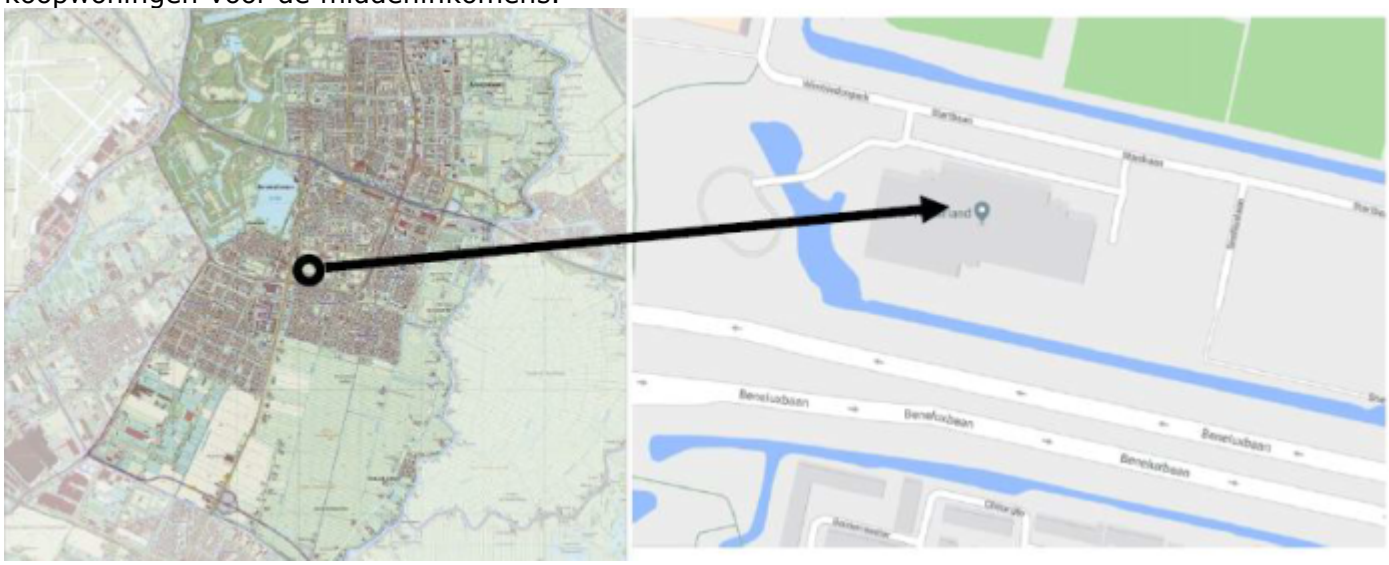
Voor deze locatie is er een initiatief tot verwijderen van een brandstofverkooppunt en een gebouw voor een garagebedrijf en daarvoor in de plaats een appartementengebouw te realiseren. Het voorstel is een toren van 17 bouwlagen te maken met daarin circa 130 appartementen. Parkeren in een tweelaagse parkeergelegenheid in het gebouw en gedeeltelijk op een naast en voor het gebouw gelegen parkeerterrein. Gelegen op de kruising van de Beneluxbaan met de Ouderkerkerlaan kan dit gebouw fungeren als een landmark.
Het programma draagt bij aan de voornemens uit het college uitvoeringsprogramma (CUP) 2018-2022. Initiatiefnemer stelt voor om 75% middeldure huurwoningen te realiseren, waarvan de helft in het goedkope middeldure segment met een instandhoudingstermijn en een prijsindexatie conform de "Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018". Het initiatief draagt bij aan de diversificatie van het woningaanbod in de wijk Keizer Karelpark. Een deel van de middeldure woningen bieden voldoende ruimte voor huisvesting van meerpersoons huishoudens met eventuele kinderen. Voor dit initiatief is een Quick Scan vastgesteld. Dit houdt in dat het college het initiatief in principe de moeite waard vindt om nader te onderzoeken en uit te werken. Er wordt voor deze ontwikkeling een apart bestemmingsplan gemaakt. De procedure hiervoor wordt medio 2022 opgestart. Om deze reden wordt dit plan buiten het plangebied gehouden.



Luchtfoto Ouderkerkerlaan 150

Startbaan 16

Het initiatief behelst de sloop van het kantoorpand aan de Startbaan 16 en de realisatie van een half-verdiepte parkeergarage met daarop zeven woontorens met in totaal 549 appartementen. De gebouwen worden gerealiseerd in een groene setting bovenop een halfverdiepte parkeergarage. In de planen komt circa 82 procent van de woningen ten goede aan het middeldure segment. Dit segment richt zich op betaalbare huur- en koopwoningen voor de middeninkomens.



Voor deze ontwikkeling is een apart bestemmingsplan in procedure gebracht en deze is inmiddels onherroepelijk. Aangezien deze ontwikkeling nog niet gerealiseerd is wordt deze buiten het plangebied gehouden.

Visie Oude Dorp

Het Oude Dorp is een bepalende plek voor heel Amstelveen. De historische straatjes en huizen vormen de kern van wat uitgegroeid is to de stad die wij kennen. In de laatste jaren is het Oude Dorp herondekt en floreert het op het gebied van recreatie en winkelen en geldt het als een gewilde woonlocatie.
Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de ambitie om deze kwaliteiten te versterken in goede harmonie om het Oude Dorp onder andere aangenamer en toegankelijker te maken. Voor het Oude dorp wordt een gebiedsvisie opgesteld gericht op de verdere toekomst.
Op 23 juli 2019 heeft het college het plan van aanpak 'Oude Dorp Amstelveen' vastgesteld. dit plan is de opmaat naar de Gebiedsvisie, die de basis is voor de uiteindelijke gebiedsontwikkeling.

Indien deze procedures vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn afgerond, kunnen deze alsnog in dit bestemmingsplan verwerkt worden.

Acacialaan 20

Aan de Acacialaan 20-22 staat een gebouw uit de 60er jaren met daarin een gerenomeerde Amstelveense dansschool met daarop een bedrijfswoning. De eigenaar van de dansschool heeft aangegeven te stoppen en heeft het pand verkocht. Bouwkundig is het pand in slechte staat. De kavel heeft ruime parkeergelegenheid en ligt half achter de sportschool van Buenting aan de Acacialaan 16. De kavel ligt midden in de wijk Keizer Karelpark. Voorgesteld wordt de dansschool met bedrijfswoning te slopen en op de kavel een appartementengebouw van 4 lagen met daarin 21 middeldure koopappartementen te ontwikkelen en een duurder appartement op de bovenste verdieping, of 25 middeldure koopwoningen. Parkeren wordt geheel op maaiveld op eigen terrein opgelost met 35 parkeerplaatsen. Er is voor deze

ontwikkeling een apart bestemmingsplan gemaakt. De procedure hiervoor wordt medio 2022 opgestart. Om deze reden wordt dit plan buiten het plangebied gehouden.

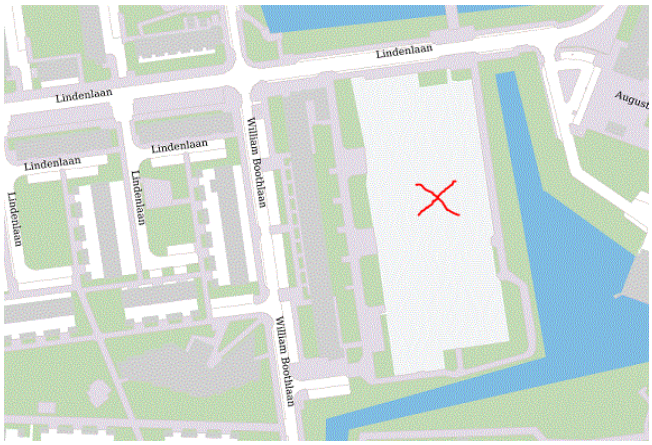


Wimbledonpark 9-159.
Het bestuur van de Stichting Belangenbehartiging verontruste eigenaren Wimbledon Amstelveen heeft een schriftelijk verzoek ingediend om de functie woonzorg te verwijderen in dit bestemmingsplan. Op deze locatie is de VvE Serviceflatgebouw Wimbledon gevestigd. De appartementen zijn ingericht om zelfstandig te kunnen wonen. Er is geen sprake van het verlenen van sociale en/of medische zorg.

In het bestemmingsplan Amstelveen Midden West uit 2009 is het perceel bestemd als Wonen - Woonzorg i.c. gebouwen ten behoeve van woondoeleinden en zorgdoeleinden in de vorm van medische en sociale zorg. In het daarvoor geldende bestemmingsplan "Sportlaan" uit 1989 was het perceel bestemd voor wonen en was van enige zorgfuncties geen sprake. Onduidelijk is wat er toe heeft geleid de bestemming in het bestemmingsplan "Amstelveen Midden West"(2009) te wijzigen naar een woonzorgfunctie.

Nu gebleken is dat er geen sprake is van enige sociale en/of medische zorg is er geen aanleiding om de bestemming Wonen - Woonzorg voor dit perceel te continueren in het onderhavige bestemmingsplan. De bestemming is in dit bestemmingsplan conform het huidige gebruik gewijzigd naar Wonen.

Lindenlaan 315-323.
Het perceel Lindenlaan 315-323 is de locatie van de voormalige Montessorischool en zal voor de toekomst behouden blijven voor maatschappelijke functies. Voor de onderhavige locatie zal de maatschappelijke bestemming gehandhaafd worden en wordt op deze wijze de bestemming flexibel gehouden. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn naast educatieve ook medische voorzieningen mogelijk, zoals een huisartsenpraktijk, zorginstelling, hospice en kinderopvang.



Notenlaan/Appellaan

Op het perceel Notenlaan/Appellaan heeft een gymzaal gestaan. Voor dit perceel is in het vigerende bestemmingsplan uit 2013 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 11 woningen. Hier is nog geen gebruik van gemaakt. Daarom wordt deze wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opgenomen. Voor deze ontwikkeling zal gebruik gemaakt worden van de wijzingingsbevoegheid uit het nu vigerende bestemmingsplan. m deze reden wordt dit plan buiten het plangebied gehouden.



Oostelijke Poeloever 2

De voorgenomen ontwikkeling Oostelijke Poeloever bestaat uit 12 appartementen en 3 vrijstaande woningen. Er is hiervoor een apart bestemmingsplan vastgesteld op 15 december 2021. Om deze reden is deze ontwikkeling buiten het plangebied gehouden.

Augustinuspark

Bij wijkwinkelcentrum Augustinuspark wordt de haalbaarheid onderzocht van een transformatie en vernieuwing van de bebouwing. Een woonprogramma van ca 110 huur en koop appartementen in het middeldure segment, gecombineerd met een commercieel-maatschappelijke plint. Voor de parkeeropgave wordt gedacht aan een

ondergrondse vorm van parkeren. Aangezien de haalbaarheid nog onderzocht moet worden is deze ontwikkeling vooralsnog niet buiten het plangebied gehouden.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. In het voorgaande hoofdstuk is beschreven welke ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend. De regels bevatten samen met de verbeelding het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader/interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Amstelveen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar.

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

Bedrijf (artikel 3)
Deze bestemming geldt voor de in het plangebied zelfstandig voorkomende vormen van bedrijvigheid. Deze zijn gelegen o.a. aan het Peppelerf, op de locatie van autobedrijf Van Poelgeest aan de Burgemeester A. Colijnweg en de benzinepomp en naastgelegen Autobedrijf aan de Ouderkerkerlaan.
De kleinschalige bedrijven o.a. in voormalige garaboxen komen verspreid door het plangebied voor en zijn voorzien van de bestemming Bedrijf - Kleinschalig (artikel 4) en tenslotte vallen onder de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' (artikel 5) alle in het plangebied voorkomende nutsvoorzieningen, voorzover deze bouwvergunningsplichting zijn.

Cultuur en ontspanning (artikel 6)

Binnen deze bestemming is geregeld dat er een museum, atelier met ondersteunende horeca is toegestaan. Daar waar de verbeelding is voorzien van de nadere aanduiding kantoren is een kantoor toegestaan.

Detailhandel - Tuincentrum (artikel 7)
Deze bestemming is opgenomen voor het tuincentrum aan de Handweg.

Gemengd, Gemengd - 1 t/m 3 (artikel 8 t/m 10).
Deze bestemming komt voor op locaties waarbij wonen wordt gecombineerd met andere bestemmingen, zoals bedrijven, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sport, en gezondheidszorg. Binnen deze bestemming zitten de activiteiten vaak op de begane grond en het wonen daarboven. Deze bestemming vindt je terug in het Oude Dorp, op diverse locaties aan de Van der Hooplaan, Hueseplein, (winkel-)Strip Fokkerlaan, (winkel-)Strip Lindenlaan en J. Calvijnlaan en het Augustinuspark.

Groen (artikel 11)
De bestemming omvant het merendeel van de structurele groenvoorzieningen in Amstelveen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om fietsenstallingen te maken bij voorbeeld nabij perrons en/of bushaltes.
Het groen is mede bestemd voor bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voor verhardingen, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en straatmeubilair.

Horeca (artikel 12)
Deze bestemming is opgenomen voor zelfstandige horecavestigingen in de vorm van restaurants. Deze bevinden zich aan de Ouderkerkerlaan, Laan Nieuwer Amstel, Hueseplein en Van der Hooplaan. De maximale categorie voor deze horecavoorzieningen is 2. uitwisseling tussen horecabedrijven mag slechts plaatsvinden naar een lagere categorie.

Kantoor (artikel 13)
De bestaande kantoorgebouwen zijn per vestiging bestemd. Op elk bestemmingsvlak zijn bouwvlakken aangegeven waarbij de maximale omvang van de toegestane bebouwing is weergegeven.

Maatschappelijk (artikel 14)
De voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor sociale, religieuze, medische (zoals een hospice, huisartsenpraktijk, fysiotherapeut, zorginstelling, culturele en (openbare) educatieve voorzieningen, alsmede kinderopvang.

Natuur (artikel 15)
De bestemming natuur is opgenomen voor een aantal stroken rondom de Poel, namelijk aan de zijde van de Noordelijke Poeloever, alsmede aan de zijde van de Oostelijke Poeloever.

Sport (artikel 16), Sport - Sporthal (artikel 17), Sport - Watersport (artikel 18) en Sport - Zwembad (artikel 19)
De bestemming Sport is opgenomen voor de sportvoorzieningen binnen het plangebied. Deze komen voor aan het Wimledonpark, Sportlaan, Startbaan en Ouderkerkerlaan. De voorzieningen, zoals clubgebouwen dienen binnen het daartoe aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd. Onder de bestemming sport vallen tevens de voorkomende sporthallen, watersportvereniging en zwembad de Meerkamp.

Tuin (artikel 20) en Tuin - Parkeertuin (artikel 21)

In de tuinbestemming zijn naast 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' erkers of entreeportalen toegestaan. Voor een erker is het mogelijk om van de bouwregels af te wijken. Daar zijn voorwaarden aan verbonden. Tevens is het mogelijk om een fietsenberging in de voortuin te realiseren.

De gronden die zijn aangewezen voor de bestemming 'Tuin - Parkeertuin' zijn naast de tuinbestemming ook bedoeld voor parkeren. Eventuele bouwwerken mogen niet ten koste gaan van parkeerplaatsen.

Verkeer, Verkeer - Garagebox, Verkeer - Openbaar vervoer, Verkeer - Parkeren, Verkeer - Verblijfsgebied' (artikelen 22 t/m 26)
Voor de bestemming verkeer zijn verschillende artikelen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn verschillende aspecten van de verkeersbestemming geregeld. Bij Verkeer - Garagebox is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat garageboxen onder meer niet bestemd zijn voor bewoning en detailhandel. De bestemming Verkeer - Openbaar Vervoer is opgenomen voor het tracé van de museumspoorlijn met alle daarbij behorende voorzieningen inclusief perrons.
De bestemming Verkeer - Parkeren is bedoeld voor parkeerterreinen en parkeergarages.
Onder de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied valt het verblijfsgebied, waaronder de woonstraten en woonerven. en Verkeer- Voetgangersgebied betreft het puur als voetgangersgebied aangewezen route langs Elegast naar de ter plaatse gelegen school.

Water (artikel 27) en Water - 1 (artikel 28)
De bestemming water is bedoeld voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen. In de specifieke gebruiksregels is onder meer bepaald dat het aanleggen van woon- en bedrijfsschepen in strijd is met de bestemming. De gronden met de bestemming water kunnen niet worden omgezet in groenvoorziening.
De regels opgenomen bij de bestemming Water - 1 zijn ten behoeve van de watergang bij de watersportvereniging aan de Doorweg, ter plaatse zijn aanlegsteigers ten behoeve van de watersportvereniging toegestaan.

Wonen, Wonen - 1, t/m 2, Wonen - Woonwagenstandplaats, Wonen - Woonzorg (artikel 29 t/m 33)
Binnen de bestemming wonen zijn woningen mogelijk. Naast het bouwen van een hoofdgebouw zijn er regels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, het bouwen onder de grond en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor dakkapers. In de specifieke gebruiksregels is onder meer opgenomen dat bewonen van een bijgebouwen in strijd is met de bestemming.

Bij aan huis verbonden activiteiten wordt gedacht aan een praktijk voor een (huis)arts of fysiotherapeut, dan wel voor een advocaat of een juridisch/financieel adviseur. Het woonkarakter dient het uitgangspunt te blijven. Daarom behoren deze beroepsactiviteiten ondergeschikt te blijven aan het wonen. Dit is geregeld door op te leggen dat maximaal 30 procent van het woonoppervlakte gebruikt mag worden voor aan huis verbonden activiteiten. Het kenbaar maken van de beroepsactiviteiten door middel van een aanduiding op de gevel is in beginsel toegestaan.

Als aparte bestemming zijn opgenomen de woonzorgcentra en de woonwagenstandplaats.
De woonzorgcentra gelegen aan Wimbledonpark/Startbaan, Wimbledonpark/Sportlaan, Kastanjelaan en Populierenlaaan/Keizer Karelweg zijn voorzien van de bestemming Wonen - Woonzorg (artikel 33). De woonwagenstandplaats aan de Doorweg heeft de bestemming Wonen - Woonwagenstandplaats (artikel 32) gekregen.

Leiding-Gas, Leiding-Water, Waarde - Aardkundige Waarden, Waarde-Archeologie 1, 2, 3 en 5, Waarde-Cultuurhistorie Gemeente en Waterstaat-Waterkering (artikel 34 t/m 39)
Als dubbelbestemming zijn opgenomen gas, water, archeologie, cultuurhistorie en waterkering. 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 40)
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 41)
In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 42 t/m 45)
Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerzones LIB) voor bedoeld zijn.

Veiligheidszone LPG (artikel 46)
Voor het tankstation aan de Ouderkerkerlaan is het toegestaan om LPG te verkopen. Voor deze activiteit is een gebiedsaanduiding LPG-veiligheidszone opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 47)
In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 48)
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 49)
Voor de duidelijkheid, o.a. bij benoeming en verwijzing, is hierin een eenduidige naam voor het gehele plan inclusief de toelichting aangegeven.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen, met een onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang, sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, behalve die waarvoor de benodigde procedures reeds zijn doorlopen en afgerond.

In het geval er wel meer dan 12 woningen mogelijk zouden worden gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
In dat geval moet worden aangetoond dat er behoefte is aan de woningen die binnen het plan zouden worden gerealiseerd. In dit bestemmingsplan worden behoudens ontwikkelingen waarvoor de benodigde procedures reeds volledig zijn doorlopen geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Regionaal Actieprogramma wonen
Middels de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV) heeft de provincie Noord-Holland de gemeenten binnen de provincie de verplichting opgelegd om een Regionaal Actieprogramma Wonen op te stellen. Eind 2016 heeft de voormalige Stadsregio Amsterdam het concdept Regionaal Actieprogramma Stadsregio Amsterdam 2016-2020 aangeboden aan de provincie Noord-Holland. In juli 2017 is dit Regionaal Actieprogramma wonen aangevuld met onder meer een recentere behoefte-onderbouwing.

Uit de kwantitatieve en kwalitatieve match tussen vraag en aanbod blijkt dat er in de deelregio Amstelland Meerlanden regionaal een tekort is aan harde plancapaciteit van ruim 17.000 woningen. In vrijwel alle marktsegmenten tekorten. Daarmee is voor binnenstedelijke plannen de actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

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

4.2.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan dient vast te stellen voor de gronden

waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. (Zie artikel 6.2.1. Bro).
Voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, maar betreft een conserverend bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwplannen ontwikkeld als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het voorontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van donderdag 24 februari tot en met woensdag 6 april. Hiervan is vooraf digitaal kennisgegeven in het Gemeenteblad op 23 februari. In bijlage 1 zijn de inspraakreacties zakelijk weergegeven en is het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders neergelegd.

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van vrijdag 10 juni tot en met donderdag 21 juli 2022. edurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is terug te vinden in bijlage 2, nota van beantwoording zienswijzen.

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 5 april 2022.
De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 3 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. Waternet
3. Hoogheemraadschap van Rijnland
4. Liander
5. Ondernemersvereniging Amstelveen
6. Brandweer Amstelland
7. Veiligheidsregio
8. Gasunie
9. Rijksdienst voor cultureel erfgoed
10. Kamer van koophandel
11. Tennet

De instanties welke staan vermeld onder de 3, 5, 7, 8, 9 en 10 hebben niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen, dat het voorontwerp geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

De instanties welke staan vermeld onder de 6 en 11 hebben te kennen gegeven, dat zij geen opmerkingen hebben, dan wel dat het voorontwerp geen onderwerpen raken waarbij deze instanties belang hebben.

De instanties welke staan vermeld onder de 1, 2 en 4 hebben inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Alleen nummer 1 en 2 hebben geleid

tot aanpassing van de toelichting. In bijlage 1 zijn de vooroverlegreacties zakelijk weergegeven en is het commentaar daarop van het college van burgemeester en wethouders neergelegd.

4.4 Handhaving

4.4.1 Uitvoerings- en handhavingsbeleid

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

Een bestemmingsplan bevat daarom een handhavingsparagraaf. Hierin wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de gemeente het juridische normenkader van het bestemmingsplan handhaaft, dat door middel van de planregels in samenhang met de planverbeelding in het leven is geroepen.

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

De gemeente is verplicht om uitvoerings- (vergunningverlening) en handhavingsbeleid vast te stellen in een of 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 ander belangrijk uitgangspunt zijn de toepasselijke algemeen verbindende voorschriften, de beleidskaders en een analyse van inzichten, technieken en werkwijzen die gebruikt kunnen worden voor de uitvoering.

Het gehele uitvoerings- en handhavingsbeleid geeft ten minste inzicht in:
- De prioriteiten bij de uitvoering van voorgenomen activiteiten;
- De methodiek die de gemeente gebruikt om te bepalen of gestelde doelen worden bereikt;
- De objectieve criteria voor het beoordelen van aanvragen voor en beslissingen over een omgevingsvergunning en het afhandelen van meldingen;
- De werkwijze bij vergunningverlening en het afhandelen van meldingen;

- De afspraken die door de gemeente met de Omgevingsdienst en met de organen die belast zijn met de strafrechtelijke handhaving zijn gemaakt;
- De wijze waarop het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de betrokken wetten bepaalde wordt uitgeoefend om de gestelde doelen te bereiken;
- De wijze waarop bestuurlijke sancties en de termijnen die bij het geven en uitvoeren daarvan worden gehanteerd en de strafrechtelijke handhaving onderling worden afgestemd, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan de aard van de geconstateerde overtredingen;
- De wijze waarop de gemeente handelt na overtredingen die zijn begaan door of in naam van de eigen gemeente of van andere organen behorende tot de overheid.

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

4.4.2 Handhavingsopgave

Uit de planregeling volgt een directe opgave voor handhaving. Er zijn immers strijdige en illegale functies geconstateerd die ingevolge het bestemmingsplan dienen te worden beëindigd. Een aantal van deze gevallen zijn al bekend. Deze zijn naar voren gekomen tijdens het toezicht op verleende omgevingsvergunningen of wij zijn door burgers en bedrijven met klachten en meldingen of verzoeken om handhaving gewezen op overtredingen. Ook vanuit lopende projecten, opgenomen in de jaarlijks opgestelde uitvoeringsprogramma's volgt een opgave voor handhaving.

Van de bekende strijdige functies is beoordeeld of deze in het bestemmingsplan een positieve bestemming moeten krijgen. Indien dat het geval is dan is daarvoor een passende bestemming opgenomen. Indien dat noodzakelijk is dan krijgt de overtreder de mogelijkheid om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen om de overtreding te legaliseren. Indien een strijdige functie geen positieve bestemming heeft gehad dan volgt uit de vaststelling van dit bestemmingplan direct een handhavingsopgave.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

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

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied ligt ten zuiden van de Rijksweg A9 centraal gelegen in de bebouwde kom van Amstelveen.

Het plangebied betreft een tweetal woonwijken, namelijk het Oude Dorp inclusief de Oostelijke Poeloever in het noord-westen van het plangebied en het Keizer Karelpark in de rest van het plangebied en het gebied Sportlaan.

5.1.2 Beschrijving deelgebieden

Keizer Karelpark

Bouwperiode
De opzet van de wijk is ontworpen in de jaren '20 maar na de oorlog bijgesteld. De eerste vooroorlogse woningen zijn in de noordwesthoek van de wijk gebouwd. Na de oorlog werden behalve eengezinswoningen ook de eerste flats gebouwd, waaronder in 1957 de bijzondere hellingbaanflats aan de Dr. Plesmansingel. In de jaren '80 en '90 zijn nog enkele appartementen complexen toegevoegd, waarvan de grootste aan de Kastanjelaan en de hoogste op de hoek Van der Hooplaan-Sportlaan.

Landschap
Keizer Karelpark is aangelegd in de Bovenkerkerpolder en wordt begrensd door de A9 in het noorden, de Beneluxbaan in het oosten en zuiden en de Handweg in het westen. De noord- en westrand van de polder zijn als dijk te herkennen. Aan de noordrand ligt de Ouderkerkerlaan op de dijk met lintbebouwing aan de noordzijde en ringvaart aan de zuidzijde. Aan de westrandis de dijk (Handweg) aan de zijde van het Keizer Karelpark ingericht als brede groenstrook. Het oorspronkelijk verkavelingspatroon van de polder is bij de ontwikkeling van de wijk geheel losgelaten. Alleen het sportveldengebied aan de Janselaan is gebaseerd op de kavelinrichting in de polder. Het Janselaantje zelf is nog gedeeltelijk herkenbaar in het gebied. Vroeger was dit een klein weggetje in de polder, tussen de Bovenkerkerweg en de Middenweg.



Keizer Karelpark



Historisch kaart Keizer Karelpark (1894-1923)

Bebouwingstypen
De eerste woningen van de wijk zijn eengezinswoningen in gesloten bouwblokken met een rijke architectuur. Na de oorlog is in het noorden en westen van de wijk vooral laagbouw neergezet in rijen. Vanaf eind jaren '50 zijn in het midden, zuiden en langs de noordoost-, oost- en westrand middelhoge gallerij- en portiekflats gebouwd. De flats bestaan uit reeksen, meestal parallel aan of haaks op de hoofdverkeersstructuur, waarachter weer laagbouw in rijtjes voorkomt. De vormgeving van de naoorlogse woningbouw is functioneel: recht en hoekig, flats zijn plat afgedekt, de eengezinswoningen in het zuiden ook. Recente appartementen complexen sluiten niet altijd aan bij de oorspronkelijke vormgeving van de wijk. Zo zijn de appartementen langs de Kastanjelaan gegroepeerd in bogen en heeft het seniorencomplex aan de William Boothlaan een volledig vrije vorm die niet correspondeert met de omgeving. Naast woningen zijn verschillende kleinschalige winkelgebieden ontwikkeld op vijf plekken in de wijk. Daarnaast telde de wijk van oorsprong veel scholen, waarvan een aantal inmiddels zijn gesloopt en de gebieden zijn of worden herontwikkeld.

Ruimtelijke opzet
De randen van de wijk kennen typerende bebouwingsvormen. De noordrand wordt gevormd door een historisch bebouwingslint. Langs de oostrand liggen voornamelijk flats. Langs de zuidrand ligt een zone met kantoorpanden. Langs de westrand liggen voornamelijk flats. De hoofdontsluiting van de wijk takken aan op Beneluxbaan en Handweg en zijn de Sportlaan, Van der Hooplaan en Keizer Karelweg. De hoofd groen- en waterstructuur loopt als zelfstandig element (niet gekoppeld aan hoofdontsluitingen) door de wijk. Wel is in de naoorlogse structuur van de wijk een duidelijk samenspel te zien tussen bebouwing en groen.
In het eerste deel van het Keizer Karelpark dat voor de oorlog is gebouwd, het "Witte Dorp", genoemd naar de toenmalige aannemer, is gekozen voor een formele strakke opzet van de centrale waterpartij met kademuren en bruggen rond het Veenendaalplein en de Ouderkerkerlaan. Deze is ontworpen door architect Jan Wils (Olympisch stadion) in 1924 en is nu een gemeentelijk monument. Toen men na de oorlog verder ging met de uitbreiding van de wijk was er bij ontwerpers (Broerse) een zekere afkeer van de strakke, formele en monumentale lijn ontstaan. Vandaar dat de vormgeving van de vijvers ten zuiden van de Keizer Karelweg een heel andere stijl hebben. Informeel, asymmetrisch, meer affectie met natuur.
De verkeersontsluitingen en de groenstructuur delen de wijk op in kleine buurtjes, die ook als zodanig zijn vormgegeven. De grote variatie aan 'buurtjes' met heel

verschillende karakters is op zich niet gunstig voor de samenhang binnen de wijk. Toch is de wijk wel te ervaren als een samenhangend geheel. Dit komt vooral door de doorlopende structuren als buurtwegen (bijvoorbeeld Lindenlaan) en singels en waterpartijen. Het behouden en versterken van de continuïteit hiervan is dan ook niet onbelangrijk. Het groene karakter van de wijk wordt in grote mate bepaald door de hoofdgroenelementen in de wijk, omdat die plek bieden voor groot uitgegroeide bomen.

Ieder buurtje heeft een eigen verkavelingspatroon en identiteit. In de vooroorlogse buurtjes wordt de identiteit bepaald door de jaren '30 architectuur van de woningen met prominente kappen, gesloten bouwblokken en tuinmuurtjes. Voortuinen zijn behoorlijk diep en veelal groen ingericht, wat de groene uitstraling van de straatjes ten goede komt. Openbaar groen beperkt zich tot tot straatbomen en een enkel plantsoentje op pleintjes. De openbare ruimte is beperkt. Om voldoende parkeren te faciliteren aan weerzijden van de woonstraatjes is veelal eenrichtingsverkeer ingesteld.

De naoorlogse laagbouw buurtjes zijn meer in stroken en stempeltjes verkaveld. Er zijn een heel aantal buurtjes te onderscheiden. Zo is er een buurtje dat opgebouwd is uit een aantal ruitvormige pleintjes, een buurtje met voor de wijk relatief lange straten met lange kaarsrechte rijen laagbouwwoningen, een buurtje met semi-gesloten bouwblokken, een buurtje met gebogen straatjes en verschillende clusters van laagbouw in straatjes of hofjes van elkaar gescheiden door flatgebouwen.
De buurtjes in de noordelijke helft van de wijk zijn krapper van opzet dan in de zuidelijke helft. Met name de buurtjes aan weerszijde van de Van der Hooplaan tussen het Keizer Karelplein en de Plesmansingel bestaan uit vrije kleine woningen op kleine kavels. De hier voorkomende ruitvormige pleintjes zijn een groene en ruime uitzondering op de overwegend smalle en stenige straatjes. De oostelijk en meer zuidelijk liggende buurtjes kennen over het algemeen een wat ruimere opzet met omzomend groen rond laagbouw in combinatie met flatgebouwen. Voor het grootste deel bestaan de oostelijke en zuidoostelijke laagbouwwoningen uit twee bouwlagen zonder kap. Dit in tegenstelling tot de overige laagbouw, die overwegend uit twee lagen met kap zijn opgebouwd. Ook komen er seniorenwoningen voor van een bouwlaag en een bouwlaag met kap.

Winkelgebieden en scholen kwamen van oorsprong veel voor in de wijk. Met name langs de Lindenlaan en de Van der Hooplaan liggen veel van dit soort functies. Het aantal schoollocaties is inmiddels afgenomen en herstructurering van schoollocaties is aan de gang. Winkelgebieden zijn niet allemaal even levensvatbaar. Voor de dagelijkse boodschappen wordt winkelconcentratie voorgestaan langs de Van der Hooplaan. Overige winkelgebieden zijn over het algemeen al meer gevuld met winkels voor de niet dagelijkse levensbehoeften. Winkels zijn meestal ingepast in de plint van flatgebouwen met woningen op de bovenliggende lagen.

Gestapelde woningbouw staat met name langs de randen van de wijk, langs de belangrijkste verkeersontsluitingen, rond het Augustinuspark en in het hellingbaanflatpark. De bouwhoogtes van de gestapelde bouw zijn overwegend vier tot zes bouwlagen, maar er komen appartementengebouwen van tussen de drie en dertien bouwlagen voor. Parkeren ten behoeve van gestapelde bouw vindt meestal plaats langs de langs de flat lopende straat.

Waar de groenstructuur en hoofdverkeersstructuur aan de woonbuurtjes grenzen zijn de profielen ruim en is over het algemeen meer ruimte voor openbaar groen. De belangrijkste ontsluitingsstraten hebben laanbeplanting in groenstroken of in de stoep. Meestal is hier ruimte voor aanliggende groenstroken en wordt een deel van het profiel gebruikt voor parallel straatjes, bijvoorbeeld ter hoogte van winkels. Op kruisingen van de verkeersstructuur met de groenstructuur is het karakter wel groen, maar ontbreekt het dikwijls aan zichtassen door de groenstructuur. Dit ondanks het aanwezige water.

In het zuiden van de wijk ligt een behoorlijk areaal aan sportterreinen. In de loop van de jaren is dit gebied, met name langs de ontsluitingswegen, steeds meer bebouwd. Voorkomende functies in dit gebied zijn middelbare scholen, kinderopvang, sporthallen, een zwembad en een sportschool. De verschillende functies zijn over het algemeen vormgegeven als solitairen. Recent heeft een herindeling en modernisatie van sportterreinen plaatsgevonden.

Oude Dorp en Handweg

Bouwperiode
Het Oude Dorp van Amstelveen is ontstaan op een kruising van de routes: Amsterdamseweg-Dorpsstraat-Handweg en Stationsstraat-Ouderkerkerlaan. De eerste kerk werd er gebouwd rond 1296, toen er blijkbaar voldoende mensen woonden om een aparte kerk (of kapel) neer te zetten. De oorspronkelijke dorpsbebouwing was van hout en is niet bewaard gebleven. Maar ook branden, oorlogen en vernieuwingen hebben ertoe bijgedragen dat het huidige dorp totaal niet lijkt op wat er in voorgaande eeuwen gestaan moet hebben. Tussen 1912 en 1915 is de spoorlijn van Amsterdam naar Uithoorn aangelegd, met een halte aan de Stationsstraat. Hierdoor, en door annexatie van het noordelijk deel van de gemeente door Amsterdam, kwamen meer ingrijpende veranderingen op gang en breidde het dorp zich uit.
Zo zijn de huidige Dorpskerk en voormalige Pastorie, een postkantoor, een belastingkantoor en een marechausseekazerne in de jaren '20 gebouwd. Ook de winkelpanden en woonhuizen rond het dorpsplein zijn hoofdzakelijk gebouwd tussen 1910 en 1940, met een uitzondering uit 1799, en drie nieuwere panden uit de jaren '70, '80 en '90 van de vorige eeuw. De bebouwing rond het Smedemanplein is van rond 1920, de arbeiderswoningen aan de Roemerdorpstraat van 1915. Aan de Stationsstraat en Badlaan stamt de bebouwing uit de jaren '20 met toevoegingen uit de jaren '80, '90 en 2000. Langs de Dorpsstraat staat afwisselend oudbouw, van rond 1910 en 1920, en nieuwbouw uit de jaren '80 en '90. In de tachtiger jaren is het dorp drastisch veranderd door sloop en nieuwbouw en door de bouw van een nieuw gemeentehuis en het toevoegen van een nieuwe verkeersstructuur: de Laan Nieuwer Amstel.

De Amsterdamseweg/Handweg is een historisch lint, de verbinding tussen Amsterdam en Leiden. De Handweg is een dijk met aan de westzijde bovenland en aan de oostzijde de wijk Keizer Karelpark, die in de Bovenkerkerpolder ligt. De bebouwing aan de oostzijde van de Handweg is geen historische bebouwing en wordt beschreven in de Gebiedsbeschrijving Keizer Karelpark. De bebouwing aan de westzijde van de Handweg is traditionele lintbebouwing, zij het dat de huidige panden van na 1900 stammen. Een deel van de woningen is gebouwd in de jaren '30, een deel rond de jaren '60, een beperkt aantal in de jaren '70 en '80 en een deel is van na 1990. Eerdere bebouwing was veelal van hout en is in de loop van de jaren vervangen door bakstenen nieuwbouw.

Landschap
Het Oude Dorp en Handweg zijn gebouwd op het bovenland, met dus een bodem van veen en een nadrukkelijke koppeling met de oorspronkelijke verkaveling. Er zijn nog duidelijke restanten van het oude slotenpatroon te herkennen. De Amsterdamseweg, Dorpsstraat en de Handweg zijn al te zien op middeleeuwse kaarten. Het waren oorspronkelijk smalle veenkades met aan weerszijden sloten en bomenrijen. De Ouderkerkerlaan was een belangrijke verbinding tussen het dorp en de Amstel. Langs de oorspronkelijke trekvaart is eenzogenaamd loopveld gespaard gebleven tijdens de verveningen. Deze strook grond werd gebruikt om vee op te weiden. Na de aanleg van de spoorlijn is het gedeelte dat binnen het dorp viel omgedoopt tot Stationsstraat. Aan de rand van het vroegere dorp zijn in 1787 als onderdeel van de patriottische verdedigingslinie rond Amsterdam twee verdedigingsposten aangelegd met geschutsstellingen aan de Ouderkerkerlaan en de Handweg. Deze stellingen (posten 13

en 14) zijn nu niet meer aanwezig. Het haventje in het Oude Dorp is bij de aanleg van de spoorbaan gedempt met aarde van de stelling aan de Ouderkerkerlaan (post 13). Waar de kavels vanaf de Dorpsstraat vroeger doorliepen tot in het achtergebied is door de aanleg van de spoorlijn en de Laan Nieuwer-Amstel dit contact met het landschap afgesneden. Het dorp heeft daardoor een meer introvert karakter gekregen. De huidige begenzingen van het Oude Dorp zijn de A9 aan de noordzijde, de Laan Nieuwer Amstel aan de westzijde en het spoor aan de oostzijde.



Oude dorp en Handweg



Historische kaart Oude Dorp en Handweg Amstelveen (1894-1923)

Bebouwingstypen
Zowel in het dorp als langs de Handweg komt overwegend woon- en bedrijfsbebouwing voor in een of twee lagen met kap. Traditioneel waren de panden individueel vormgegeven, al dan niet tegen elkaar aangebouwd. Vanaf de jaren '20 werden woningen in rijtjes ontwikkeld. Dorp en Handweg kennen een grote variatie aan gevelbeelden, bouwhoogtes en kapvormen. De toevoegingen uit de jaren '80 en '90 zijn in grotere eenheden neergezet en daardoor duidelijk aanwezig. Daarnaast is de bouwhoogte van een aantal complexen uit de jaren '80 en '90 hoger dan die van de traditionele bebouwing. In de jaren tachtig is wel alles met kap gebouwd, namelijk drie en vierlagen met kap. In de jaren '90 is zonder kap gebouwd en bestaan de gebouwen uit drie en vier lagen. Behalve woningen kent het Dorp een groot aantal voorzieningen. Vooral horeca is goed vertegenwoordigd. Verder is er een museum en een divers aanbod aan winkeltjes, dienstverleners en een tweetal grotere kantoren. Behalve het museum, dat in 1992 nieuwbouw heeft gekregen, zitten de verschillende functies in de plint van panden die veelal daarboven woningen hebben. Ook boven de kantoren zijn appartementen. Opvallend is daarnaast het raadhuis, dan in 1980 in gebruik is genomen ter vervanging van het oude raadhuis (gebouwd in 1896) aan de Dorpsstraat en diverse panden verspreid in het dorp waarin verschillende gemeentelijke diensten waren gehuisvest. Het raadhuis onderstreept het belang van het dorp als historisch centrum van Amstelveen, maar staat enigszins achter het dorp aan de Poel. Het is een relatief groot pand, oplopend tot 4 lagen met een plat dak.

Ruimtelijk beeld
Het dorp bestaat uit een variëteit aan panden, overwegend gegroepeerd in rijen en clusters en gericht op de openbare wegen. Daarnaast komen in het dorp semigesloten bouwblokken voor, met name bij de nieuwbouw uit de jaren '80.

Langs de oudste straten staat nog een behoorlijk aantal individueel vormgegeven panden. De verschillende bouwperioden zijn redelijk goed te onderscheiden. Met name de grote clusters van bebouwing uit de jaren '80 en '90 zijn beeldbepalend aan de zuidwestzijde van het dorp. Ook aan de oostzijde is achter de voormalige pastorie een tweetal rijtjes woningen gebouwd in de jaren '90, gericht op de spoorlijn. Schaal en maat van deze toevoegingen ogen wat geforceerd ten opzichte van de oudere bebouwing. De Dorpsstraat en Stationsstraat zijn vrij smal van profiel en daardoor vrij stenig. Er is weinig ruimte voor openbaar groen. Wel staan er bomen: leilindes in de Dorpsstraat refereren aan het historische beeld van het dorp, en in de Stationsstraat zijn ook straatbomen geplant.

De nieuwbouw kantoren en woningen aan de Laan Nieuwer Amstel zijn aan de achterzijde van de bebouwing langs de Dorpsstraat en dwars op de Badlaan gebouwd. De Laan Nieuwer Amstel loopt daardoor "kronkelend" langs de westzijde van het dorp. Ten westen van de Laan Nieuwer Amstel staan het gemeentehuis, een kantoor en een restaurant als losse objecten met daarachter het lommerrijke groen van het Amsterdamse Bos en het gebied rond de Poel. Dit gebied is van grote waarde voor de beleving van het dorp en voor recreanten uit de hele gemeente.
Tussen de bebouwing langs de Dorpsstraat west en de bebouwing aan de Laan Nieuwer Amstel ligt het Zetveld: een vrij grote openbare ruimte die is ingericht als parkeerterrein in "woonerfstijl", gebouwd in de jaren '80. Rondom grenst het Zetveld aan achterkanten. De vorm van de openbare ruimte is amorf waardoor het een rommelige toestand is. Op het Zetveld staan bomen in verharding tussen parkeerplaatsen.

Rondom de kerk is het beeld dorpser en rustieker. Hier is meer ruimte voor beeldbepalend groen. Ook het Smedemanplein, het eerste sociale woningbouwproject in Amstelveen, is ruim vormgegeven met een plantsoen in het midden en heeft een heel eigen dorpse sfeer. Op het groene pleintje stond vroeger een muziektent. De Roemerdorpsstraat met arbeiderswoningen ademt ook zijn eigen sfeer uit.

De Handweg heeft een ruim profiel en heeft een overwegende groene uitstraling. Dit komt door de laanbeplanting van essen, maar ook door het groene dijktalud aan de oostzijde. De westzijde van de Handweg is een lint van losse en geschakelde bebouwing dat contrasteert met de oostzijde. Halverwege is het lint onderbroken en op een drietal plekken zijn de achterliggende terreinen zichtbaar grootschalig bebouwd. Het gaat hierbij om twee tuincentra en een buitensportwinkel. De achterzijde van deze bebouwing wordt begrenst door de spoorlijn. Deze spoorlijn is door het water van de Poel aangelegd, waardoor een klein deel van de oorspronkelijke Poel nu een waterrijk tussengebied vormt tussen een deel van de achtererven en de spoorlijn. Dit is van grote waarde voor de betreffende woningen aan de Handweg. Ook zijn de natuurwaarden van dit gebied hoog.

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie/monumenten

Cultuurhistorie
Sinds 2014 zijn gemeenten wettelijk verplicht om cultuurhistorie op te nemen in de bestemmingsplannen (artikel 3.1.6 lid 5 sub a Bro). Dat gebeurt op de verbeelding en in de regels. De gemeente Amstelveen heeft behoefte aan een opname van cultuurhistorie in het grotere perspectief. De aandacht ligt niet langer alleen op behoud, maar veel meer op ontwikkeling, hergebruik en beleving. De objectgerichte benadering zoals deze de afgelopen jaren heeft geresulteerd in een monumentenlijst, wordt gecombineerd met een gebiedsgerichte benadering van de cultuurhistorie in meer algemene zin.

Gebiedsbeschrijving algemeen
Het gebied, centraal gelegen in Amstelveen, wordt aan de noordzijde begrenst door het A9 tracé en de Ouderkerkerlaan. Van oudsher werd deze strook bovenland tussen het dorp en de Amsteldijk ook wel 'het groot loopveld' genoemd. Aan de westzijde wordt het gebied begrenst door de Handweg/Bovenkerkerweg, eveneens een oude veendijk die fungeerde als ontginningsbasis voor de verder in westelijke richting optrekkende ontginningen. Daar waar de twee veendijken samenkomen ontstond het dorp Amstelveen.

Het Keizer Karelpark is het gebied tussen Rijksweg A9, de Beneluxbaan, de Sportlaan en de Handweg. Dit omvangrijke plangebied omvat een belangrijk deel van de uitleg die in de jaren vijftig ten zuiden van de Ouderkerkerlaan werd gerealiseerd. Bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet van Keizer Karelpark speelde de gemeentelijke stedenbouwkundige W. Bron en de directeur van de Plantsoenendienst Chr. P. Broerse een belangrijke rol. Het resultaat van deze samenwerking is onder andere zichtbaar in het samenspel van de flats die Augustinuspark omzomen en het groen. In 1953 werd een begin gemaakt met het ontwerpen van stedenbouwkundige plannen voor het Keizer Karelpark. Het zuidelijke gedeelte van Keizer Karelpark heeft een menging van dominante flatgebouwen en strak verkavelde eengezinsrijenhuizen. Er is een samenhang met de goed ontwikkelde groenstructuur en tussen de flatgebouwen zijn grote solitaire groenplekken. Hierdoor levert de wat droge opzet van de verkaveling in totaal toch een aangenaam woonmilieu op. Daaraan wordt ook een bijdrage geleverd door de zorgvuldige situering van de bijzondere gebouwen (scholen, kerken) met de vaak ruime terreinen eromheen.

Cultuurhistorische waarden
Op de volggende bladzijde de Cultuurhistorische waardenkaart.


OUDE DORP
KEIZER KARELPARK
DIJKLICHAAM
SPOORWEGTRACÉ
LANDSCHAPPELIJKE WAARDE
OUDE DORPSKERN 1930
WATER
VERDEDIGINGSWERK VERDWENEN
KERK BESTAAND
SECUNDAIRE KADE

Oude dorp Amstelveen

Nadat vanaf de 15e eeuw op grote schaal ontvening plaatsvond, werd op ongeveer 3 kilometer westelijk van de Amstel een achterkade opgeworpen om het ontgonnen gebied te beschermen tegen wateroverlast vanuit het nog niet ontgonnen veen. Deze achterkade, ookwel de veendijk genoemd, is nog steeds herkenbaar in het hoger gelegen tracé van de huidige Amsterdamse/Amstelveense weg, Dorpsstraat, Handweg en Bovenkerkerweg.
De veendijk fungeerde als ontginningsbasis voor de verder in westelijke richting optrekkende ontginningen. Langs deze kade zijn al in een vroeg stadium de buurtschappen Roemersdorp, Middeldorp en Smedeman gesticht. Deze groeide uit tot de belangrijkste dorpskernen binnen de heerlijckheid (voorloper van de gemeente) Nieuwer-Amstel. In de loop der tijd zijn de nederzettingen aan de Veendijk aan elkaar gegroeid en gezamenlijk bekend komen te staan als Amstelveen. Deze benaming komt in de loop van de 15e eeuw voor het eerst voor in schriftelijke bronnen. Hoewel sterk op Amsterdam georiënteerd, bleef Amsterdam tot in de 20ste eeuw een landelijke nederzetting waarvan de bevolking zich bezighield met veehouderij, turfwinning en visserij.

In de 17e en 18e eeuw waren in het dorp Amstelveen een kerk, een aantal herbergen, winkels en ambachtelijke bedrijfjes te vinden. Het oude dorp Amstelveen had omstreeks 1850 een lintvormig karakter, waarin zich een plaatselijke verdichting bevond rond de kerk aan het Dorpsplein. Omdat de Amsterdamseweg de doorgaande route tussen Amsterdam en Leiden vormde, was het dorp Amstelveen een goede pleisterplaats met herbergen voor de passerende mensen- en goederenstroom. In de 19de eeuw werd zelfs tol geheven aan de Dorpsstraat. Na de aanleg van het spoorlijntje in 1915 en de komst van het station Amstelveen, nam het inwonersaantal snel toe en groeide niet alleen de dorpskern van Amstelveen maar werden daaromheen ook woonwijken gepland, in eerste instantie aan weerszijde van de Amsterdamseweg. Vanwege de snelle groei van het inwonersaantal in de eerste decennia van de twintigste eeuw bleek het noodzakelijk een uitbreidingsplan voor de gemeente op te stellen. Als gevolg hiervan werden de wijken Patrimonium en Randwijck gebouwd.
In de jaren zestig bleek dat het oude dorp niet langer als kern kon dienen voor de moderne en nog altijd snel groeiende plaats. Men ontwikkelde een nieuw krachtig, aantrekkelijk en centraal gelegen centrum aan de A9; het stadshart. Horeca en winkels vertrokken in rap tempo uit het dorp richting het nieuwe centrum. In deze periode heeft een deel van de historische bebouwing in het oude dorp plaats moeten maken voor modernere bebouwing. Zowel de veendijk als de historisch gegroeide bebouwing in de dorpskern van Amstelveen hebben cultuurhistorische waarde.
Ten zuiden van het oude dorp heet de veendijk in het verlengde van de Amsterdamseweg de Handweg. De historische oorsprong van de Handweg is niet alleen af te lezen aan de hogere ligging van de veendijk, maar ook aan de historisch gegroeide bebouwing. Deze is overwegend vrijstaand en per bouweenheid ontworpen. De bebouwing verschilt in uiterlijke verschijningsvorm, bouwjaar en oriëntatie aan de dijk. Nog zuidelijker gaat de Handweg over in de Bovenkerkerweg.

Verdedigingswerken

Vanaf de 16e eeuw ontwikkelde de wapentechniek zich zodanig dat kastelen, stadsmuren en vestinggrachten niet voldoende bescherming boden tegen vijandelijk geschut. Er werden daarom steeds meer verdedigingswerken aangelegd in het buitengebied. De omgeving van Amstelveen maakte deel uit van het verdedigingsgebied rond Amsterdam. Om aaneengesloten stellingen te creëren werden in oorlogstijd in laag gelegen gebieden tussen de verdedigingswerken militaire

inundaties aangelegd. Zodoende ontstonden in de loop der tijd verdedigingslinies zoals de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dwars door Amstelveen loopt een stelling van een aantal oude verdedigingswerken: een voorloper van de Stelling van Amsterdam uit 1787. Deze linie werd aan het begin van de 19de eeuw door de luitenant-generaal C.R.T. baron Krayenhoff aangelegd, in opdracht van Raadspensionaris R.J. Schimmelpenninck (1761-1825). Begin 19de eeuw dreigde oorlog tussen Frankrijk en Pruissen en bestond er de vrees dat het Koninkrijk bij het Franse Rijk zou worden ingelijfd. Dit was aanleiding om een verdedigingslinie met inundaties (het onderwater zetten van gebieden) en de verdedigingsposten te ontwerpen in een cirkel rondom Amsterdam, die de aanvallers op tenminste twee uur van de hoofdstad zouden houden. De linie bestond uit zogeheten 'posten': dit zijn eenvoudige, hoger gelegen aarden wallen bewapend met één of meer kanonnen. De posten 11, 12, 13 en 14 van deze linie bevonden zich op het huidige Amstelveense grondgebied: twee ervan bevinden zich in het bestemmingsplangebied Amstelveen Midden-West: Post 13 aan de Ouderkerkerlaan en post 14 aan de Handweg. Van de posten is weinig meer terug te vinden. Ze zijn afgegraven of overbouwd. Ter herinnering van post 13 en 14 is in 1996 een zwart granieten herdenkingssteen aangebracht in de bestrating van het Tempelhof.

Kerken

Handwegkerk en pastorie

De gereformeerde Handwegkerk aan de Handweg is gebouwd in 1899 naar ontwerp van de Amsterdamse architect B. Koolhaas. Het betreft een zaalkerk met een kerkzaal van zeven traveeën en een zadeldak. De toegang van de kerk wordt bekroond met een achthoekig torentje met een achtzijdige spits. Naast de Handwegkerk ligt de bijbehorende pastorie. Deze is in 1907 gebouwd door de Amstelveense architect L. van der Bijl, en profileert zich als een statig huis in een landelijke omgeving. Zowel de kerk als de pastorie zijn, voor wat betreft de voorgevel, aangewezen als gemeentelijk monument.

Heilige Geestkerk

De Heilige Geestkerk bevindt zich op de hoek van de Haagbeuklaan en de Lindenlaan en is gebouwd in 1961 naar ontwerp van architect J.G. de Groot. Het betreft een groot vierkant gebouw met een plat dak, een vrijstaande klokkenstoel en een doopkapel die met een korte gang met de kerkzaal is verbonden, past qua ontwerp in de bouwtraditie van de jaren '50 en '60. Bijzonder is het tegeltableau dat zich bevindt boven de entree, naar ontwerp van glaskunstenaar Hub Levigne. De kerk, inclusief de vrijstaande klokkentoren en de doopkapel, is aangewezen als gemeentelijk monument.

Paaskerk

Centraal in het Keizer Karelpark, aan het water, staat de in 1963 gebouwde hervormde Paaskerk naar ontwerp van de architect J.B. baron van Asbeck. De bijzondere architectuur van de kerk is geïnspireerd op de kapel in Ronchamp van architect Le Corbusier. De kerk heeft een vierkante plattegrond en twee verdiepingen. Daarop ligt een zeer karakteristiek zogeheten schaaldak. De kerk is gelegen in een groene parksetting, en twee van de gevels van de kerk grenzen aan een vijver. De kerk stond vanaf 2010 op de gemeentelijke monumentenlijst en is in 2014 aangewezen als Rijksmonument.

Dorpskerk

De Dorpskerk, in het centrum van het dorp Amstelveen, staat op een plek waar al vele eeuwen een kerk heeft gestaan. Het overgrote deel van de huidige Dorpskerk is gebouwd in 1866, mogelijk staat hij op een oude fundering van een voorganger. In 1925 wordt de kerk uitgebreid met een transept. In 1928 wordt de kerk voorzien van de huidige toren en entree, naar ontwerp van architect Bakhuizen, nadat de vorige toren door blikseminslag was beschadigd. Na enkele jaren van leegstand heeft de kerk

in 2012 een nieuwe functie gekregen als gezondheidscentrum. De kerk is aangewezen als gemeentelijk monument.

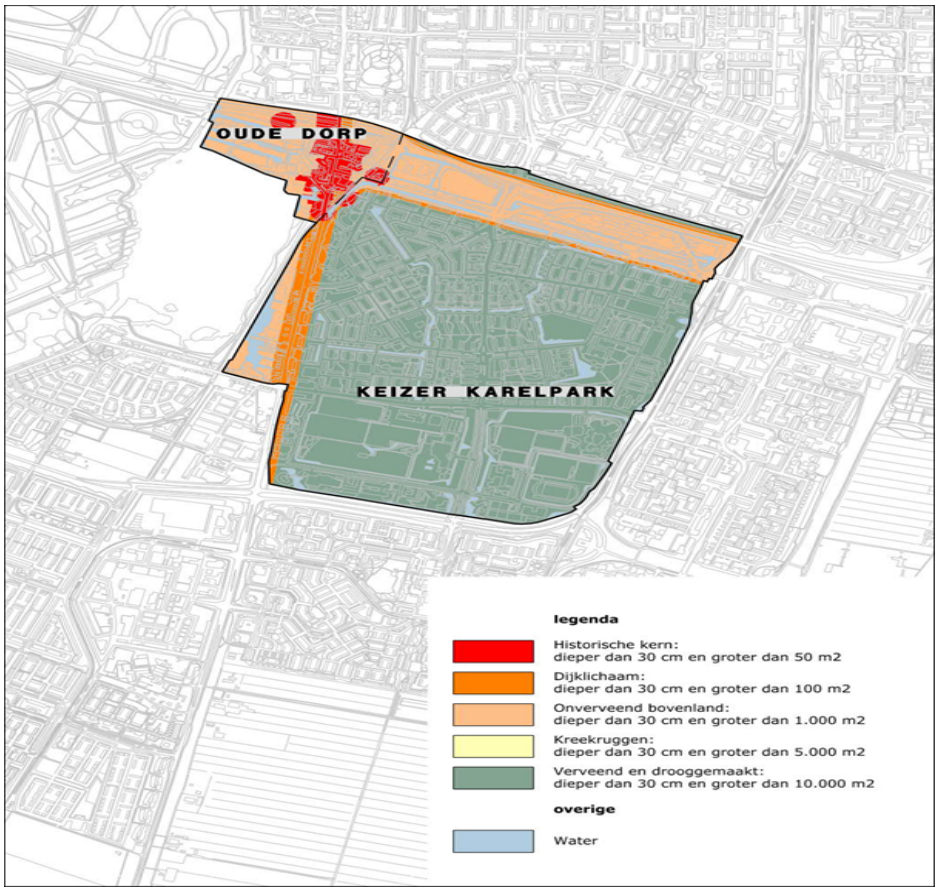
Spoorlijn
Midden in het oude dorp Amstelveen staat het station Amstelveen en loopt in noord-zuidelijke richting een spoorlijn over een hoger gelegen dijklichaam. Deze is begin twintigste eeuw aangelegd, en was onderdeel van de Haarlemmermeerspoorlijnen, die Amstelveen met Amsterdam verbond. De Haarlemmermeerspoorlijnen vormen een netwerk van voormalige lokaalspoorlijnen in het gebied tussen Haarlem, Amsterdam, Utrecht en Leiden aangelegd door de Hollandse Elektrische Spoorweg Maatschappij.
Het overgrote deel van de spoorrails is inmiddels opgebroken, maar op het tracé Amsterdam – Amstelveen – Bovenkerk loopt vanaf het Haarlemmermeerstation, langs het Zwarte Pad richting de kruising Handweg-Noorddammerlaan, nog steeds een museumtrammetje. Het tracé is tussen 1975 en 1997 geëlektrificeerd en wordt gebruikt door de Electrische Museumtramlijn Amsterdam. Het tracé van de spoorlijn vertegenwoordigt cultuurhistorische waarde. De stationnetjes aan deze lijn, waaronder het station Amstelveen, evenals de spoorwegwachterswoningen, zijn in Amstelveen allemaal aangewezen als gemeentelijke monumenten.

Landschappelijke waarde

Groot Loopveld
Het hoger gelegen, niet ontveende Groot Loopveld is van oorsprong ontstaan als een waterkering tussen de ontveende Middelpolder en de Bovenkerkerpolder. De Ouderkerkerlaan werd ookwel 'Het Groot Loopveld' genoemd, in tegenstelling tot 'Het Klein Loopveld', waarmee de Kalfjeslaan werd aangeduid. De benaming 'loopveld' maakt een oorspronkelijke functie als verbindingsroute tussen de Amsteldijk en het dorp Ouderkerk aan de Amstel en de Veendijk waaraan het dorp Amstelveen ontstond, aannemelijk.

Dijklichaam Handweg – Bovenkerkerweg
Nadat vanaf de 15e eeuw op grote schaal ontvening plaatsvond, werd op ongeveer 3 kilometer westelijk van de Amstel een achterkade opgeworpen om het ontgonnen gebied te beschermen tegen wateroverlast vanuit het nog niet ontgonnen veen. Deze achterkade, ookwel de veendijk genoemd, is nog steeds herkenbaar in het hoger gelegen tracé van de huidige Amsterdamse/Amstelveense weg, Dorpsstraat, Handweg en Bovenkerkerweg.
Zowel het verhoogde dijklichaam als de daarop aanwezige karakteristieke bebouwing heeft cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

Archeologie
Sinds de vaststelling van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in 2007 heeft de gemeente Amstelveen haar archeologisch beleid en bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart in 2008 vastgesteld. Op deze archeologische beleidsadvieskaart is het grondgebied van Amstelveen onderverdeeld in verschillende verwachtingsgebieden. Elk verwachtingsgebied heeft zijn eigen oppervlaktecriterium en toegestane verstoringsdiepte met betrekking tot toegestane bodemverstoring. Met de erfgoednota is het archeologiebeleid geactualiseerd.
Het plangebied in dit bestemmingsplan valt binnen verschillende regimes, zoals aangegeven op de archeologische verwachtingskaart.



Historische kern
In de dorpskern van Amstelveen, evenals op de veendijk waarover de Amsterdamseweg – Handweg loopt, heeft in een vroeg stadium bewoning plaatsgevonden. Het gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde op de archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 50 vierkante meter, en dieper dan 30 cm, dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Dijklichaam
De veendijk waarover de Handweg - Bovenkerkerweg loopt, heeft een hoge archeologische waarde. Bij bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter, en dieper dan 30 cm, dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het betreft onverveend bovenland en vormde eeuwenlang de doorgaande route voor reizigers tussen Amsterdam en Leiden.

Onverveend Bovenland
Het Groot Loopveld, de strook onverveend bovenland tussen het dorp Amstelveen en Ouderkerk aan de Amstel, heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 1.000 vierkante meter, en dieper dan 30 cm, dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Verveend en drooggemaakt
Het Amstelveens grondgebied ten zuiden van de Ouderkerkerlaan en ten oosten van de Handweg heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen bij zeer grote bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 10.000 vierkante meter, en dieper dan 30 cm, dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het gebied is afgegraven voor de turfwinning, ingepolderd, drooggemalen en op locatie

van de woongebieden opgespoten met zand. De archeologische verwachtingswaarde is er daarom laag.

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

Monumenten

Rijksmonumenten
Augustinuspark 1 (532146); kerkgebouw gereformeerde Paaskerk. Bouwjaar: 1962. Ontwerp: ir J.B. baron van Asbeck. Aangewezen op 15 augustus 2014.

Gemeentelijke monumenten
Badlaan 2A, 4; twee-onder-een-kap gevelwand. Bouwjaar: 1927. Ontwerp: onbekend. Aangewezen op 18 december 2007.
Badlaan 6, 8; twee-onder-een-kap gevelwand. Bouwjaar: 1925. Ontwerp: onbekend. Aangewezen op 8 december 2007.
Badlaan 10; villa, vm woonhuis architect P. Heijn. Bouwjaar: 1922. Ontwerp: P. Heijn. Aangewezen op 18 december 2007.
Badlaan 12; villa. Bouwjaar: 1924. Ontwerp: Joh. A. Bakhuizen. Aangewezen op 18 december 2007.
Dorpsstraat 10 Villa Cornelia vm ambtswoning burgemeester. Bouwjaar: 1908. Ontwerp: L. van der Bijl. Aangewezen op 28 oktober 2008.
Dorpsstraat 24; vm winkelwoonhuis. Bouwjaar: ca. 1900. Ontwerp: Joh. A. Bakhuizen. Aangewezen op 28 oktober 2008.
Dorpsstraat 29; vm koetshuis, later winkelwoonhuis. Bouwjaar: 1909. Ontwerp: L. van der Bijl. Aangewezen op 18 december 2007.
Dorpsstraat 31,33/Badlaan 2; drie winkelwoonhuizen, gevelwand. Bouwjaar: 1936. Ontwerp: bouwbedrijf Albert Heijn. Aangewezen op 18 december 2007.
Dorpsstraat 34; vm pastorie NH kerk. Bouwjaar: ca 1876. Ontwerp: onbekend. Aangewezen op 28 oktober 2008.
Dorpsstraat 36; kerkgebouw Dorpskerk. Bouwjaar: 1866. Aangewezen op 16 februari 2010. Ontwerp: Joh. A. Bakhuizen (toren), Posthumus Meyes & Zoon (transept).
Dorpsstraat 38; vm Openbare Lagere School. Bouwjaar: 1907. Ontwerp: L. van der Bijl. Aangewezen op 28 oktober 2008.
Dorpsstraat 40-42; dubbel woonhuis. Bouwjaar: ca 1800. Ontwerp: onbekend. Aangewezen op 28 oktober 2008.
Dorpsstraat 43; vm winkelwoonhuis, later winkel. Bouwjaar: 1908. Ontwerp: onbekend. Aangewezen op 18 december 2007.
Dorpsstraat 44; woonhuis. Bouwjaar: 1799. Ontwerp: onbekend. Aangewezen op 28 oktober 2008.
Dorpsstraat 63; vm rijtuighandel/wagenmakerij, later winkelwoonhuis. Bouwjaar: 1910. Ontwerp: L. van der Bijl. Aangewezen op 18 december 2007.
Dorpsstraat 64-64A; vm café 'Het Dorstige Hert'. Bouwjaar: ca 1911. Ontwerp: onbekend. Aangewezen op 28 oktober 2008.
Dorpsstraat 65; woonhuis. Bouwjaar: 1909. Ontwerp: L. van der Bijl. 18 december 2007.
Dorpsstraat 66-76/ Stationsstraat 2-20; complex 16 winkel-woonhuizen, gevelwand. Bouwjaar: 1923. Ontwerp: Joh. A. Bakhuizen. Aangewezen op 28 oktober 2008.
Dorpsstraat 78/ Stationsstraat 1-5; complex 4 winkel-woonhuizen gevelwand. Bouwjaar: 1926. Ontwerp: H. van der Bijl. Aangewezen op 28 oktober 2008.

Haagbeuklaan 1 -3 ; De kerk, inclusief de vrijstaande klokkentoren en de doopkapel, is aangewezen als gemeentelijk monument. Bouwjaar: 1962.
Aangewezen op 16 februari 2010 en gewijzigd 6 oktober 2020.
Handweg 2; voormalig spoorwegwachterswoning 'Post 32'. Bouwjaar: 1913.
Aangewezen op 1 december 1998.
Handweg 31; villa Johanna. Bouwjaar: 1916. Ontwerp: J. Roodenburgh. Aangewezen op 12 mei 2009.
Handweg 111; vm onderwijzerswoning. Bouwjaar: ca 1908. Ontwerp: onbekend.
Aangewezen op 3 juni 2008.
Handweg 117; kerkgebouw Geref. Handwegkerk Gevelwand. Bouwjaar: 1899. B. Koolhaas. Aangewezen op 16 februari 2010.
Handweg 119; vm pastorie (gevelwand) met 2 beuken, fagus sylvatica 'Atropunicea' in de voortuin. Bouwjaar: 1907. Ontwerp: L. van der Bijl. Aangewezen op 15 maart 2011.
Ir. Romplaan ong. brug. Bouwjaar: 1937. Ontwerp: J. Wils. Aangewezen op 11 december 2007.
Noorddammerlaan 36; voormalig spoorwegwachterswoning en halte Bovenkerk 'Station 31'. Bouwjaar: 1913. Ontwerp: H.E.S.M. Aangewezen op 1 december 1998.
Ouderkerkerlaan 1,3; vm marechausseekazerne. Bouwjaar: 1921. Ontwerp: Genie Amsterdam. Aangewezen op 10 juni 2008.
Ouderkerkerlaan 10; woonhuis. Bouwjaar: 1915. Ontwerp: Heineke & Kuipers.
Aangewezen op 8 september 2009.
Ouderkerkerlaan 14,15; vm Christelijke school voor ULO. Bouwjaar: 1926. Ontwerp: A. Ingwersen. Aangewezen op 3 juni 2008.
Spoortrace tussen de gemeentegrens met Amsterdam en de keerlus in Bovenkerk (1912 - 1918). Aangewezen op 26 mei 2020.
Stationsstraat 15-17 vm Post- en Telegraafkantoor met bovenwoning. Bouwjaar: ca 1921. Ontwerp: L. van der Bijl. Aangewezen op 28 oktober 2008.
Stationsstraat 24-26; vm kantoor Rijksontvanger der Belastingen met bovenwoning Bouwjaar: ca 1922. Ontwerp: L. van der Bijl. Aangewezen op 28 oktober 2008.
Stationsstraat 28, 28B en 30; voormalig spoorwegstation Amstelveen met stationswachterswoning en vrijstaand privaatgebouw met bergplaats. Bouwjaar: 1912. Ontwerp: H.E.S.M. Aangewezen op 1 december 1998.
Veenendaalplein; brug en plantsoen met vijver. Bouwjaar: 1937. Ontwerp: J. Wils. Aangewezen op 11 december 2007.
Van Weerden Poelmanlaan 4. Vm. O.I. Simon Lighthartschool. Nu ateliersgebouw (1953). Aangewezen op 12 februari 2019.
Vierlingsbeeklaan 14A en 14B; voormalig dubbele spoorwegwachterswoning. Bouwjaar: 1914. Ontwerp: H.E.S.M. Aangewezen op 1 december 1998.

<u>Gemeentelijke beschermde stadsgezichten</u>
Er zijn 2 gemeentelijke beschermde stadsgezichten, namelijk:
1. Middeldorpstraat 17a-25 en Roemerdorpstraat 1 t/m 11; complex van 16 woningen. Ontwerp: W. Pool. Aangewezen op 22 december 2009.
2. Dorpsplein en omgeving. Dorpsstraat 23, 24, 26, 28 t/m 34, 36, 38 en 40-44 en Dorpsplein. Aangewezen op 10 mei 2017.

5.2 Functioneel gebruik

5.2.1 Wonen
De bestaande woningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. In het plangebied komen verschillende types voor. Verder is in het plangebied een woonwagenstandplaats aanwezig aan de Doorweg en een viertal woonzorgcomplexen .

5.2.2 Bedrijven

Er is sprake van overwegend kleinschalige bedrijven die verspreid over het plangebied zijn gelegen. Dit zijn bedrijven die uit het oogpunt van milieucategorie passen zijn in de nabijheid van woningen. Verder zijn er hier en daar kleinschalige bedrijfjes gevestigd in voormalige garageboxen. Zie verder paragraaf 7.9.
Een seksinrichting is binnen dit plangebied niet toegestaan.

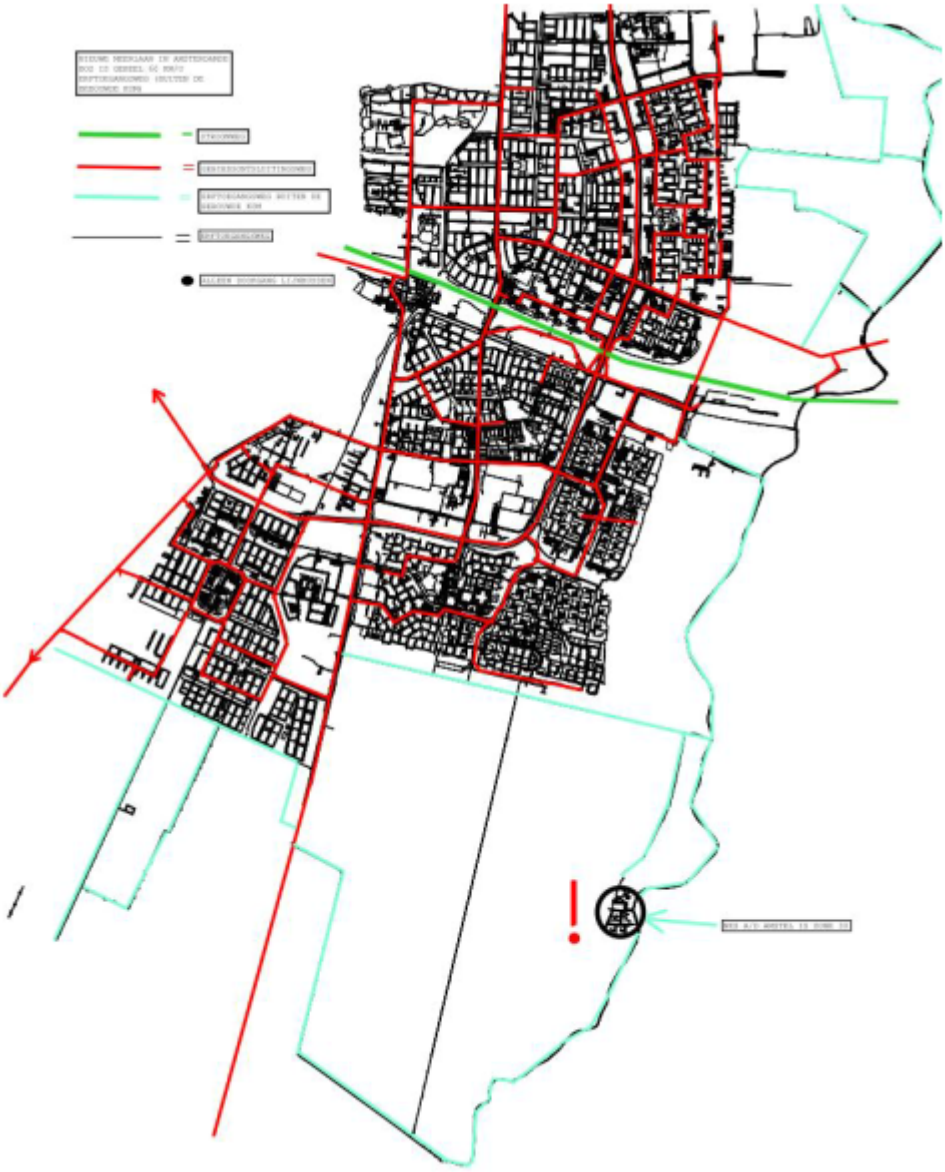
5.2.3 Kantoren
Binnen het plangebied zijn verscheidene kantoren aanwezig. Dit betrefffen zowel zelfstandige kantoren, zoals onder andere aan de Keerpuntweg en de Van der Hooplaan, als een kantoorruimte binnen de bestemming Gemengd (Dorpsstraat). In sommige gevallen zijn kantoren aangeduid binnen de bestemming Wonen (Kastanjelaan en Lijsterbeslaan, Dr. Plesmansingel.

5.2.4 Maatschappelijke functies
Binnen het plangebied zijn diverse maatschappelijke functies gevestigd.
In het gebied van de Noordelijke Poeloever is scouting gehuisvest en Zeeverkenners. Behalve het raadhuis zijn er nog andere maatschappelijke functies aanwezig, zoals onder andere de kerk aan de Dorpsstraat, een huisartsenpraktijk, kinderopvang, schoolgebouwen. Deze functies komen verspreid in het gebied voor.

5.2.5 Verkeer en vervoer

Ontsluiting
In het categoriseringsplan van de gemeente Amstelveen 2012 is de Beneluxbaan aan de oostelijke zijde en de zuidrand net buiten het plangebied als gebiedsontsluitingsweg aangegeven (maximaal 50 of 70 km/uur).
De Burgemeester A. Colijnweg is eveneens een gebiedsontsluitingsweg en de Burgemeester Van Sonweg (Rijksweg A9) is een stroomweg.

- Overige gebiedsontsluitingswegen zijn:
- Burgemeester Rijnderslaan
- Handweg
- Keizer Karelweg
- Laan Nieuwer Amstel
- Sportlaan
- Van der Hooplaan



Openbaar vervoer

Tram en metro
Een tram (lijn 25) verbindt (het oostelijk deel van) de wijk Keizer Karelpark met de wijk Westwijk (eindpunt bij de Loethoelilaan) en met station Amsterdam Zuid, Amstel en Centraal Station, het Stadshart en woonwijken ten noorden van de Rijksweg A9. De tram lijn 25 wordt doorgetrokken vanuit Westwijk naar Uithoorn.
In het plangebied loopt een museumtramlijn van station Haarlemmermeer te Amsterdam naar Bovenkerk door het Oude Dorp. In Bovenkerk is een keerlus, zodat de museumtram weer terug kan over het enkelspoor. Deze museumtramlijn is alleen in gebruik gedurende de zomermaanden op zondagen, gedurende enkele feestdagen en incidenteel bij door particulieren gehuurde ritten.

Busroutes en tramroutes
Het plangebied is bereikbaar met de volgende buslijnen en tramlijnen:

Tram:
- 25 Amsterdam Zuid - Westwijk (- Uithoorn)

R-netlijnen:
- 357 Kudelstaart – Amsterdam Elandsgracht
- 347 Uithoorn – Amsterdam Elandsgracht
- 348 Uithoorn - Amsterdam Zuid
- 358 Kudelstaart - Amsterdam Zuid

Lokale lijnen:
- 174 Uithoorn – Amstelveen Busstation
- 171 Aalsmeer – Bijlmer Arena
- 186 Schiphol - Amstelveen Busstation

Nachtlijnen:
- N47 Uithoorn-Amsterdam Elandsgracht
- N57 Aalsmeer-Amsterdam Elandsgracht

De bereikbaarheid van het plangebied met het openbaar vervoer is goed. De bereikbaarheid van andere wijken is redelijk aangezien bijna alle verbindingen lopen via het busstation in het Stadshart gesitueerd ten noorden van het plangebied.

Langzaam verkeer
De drie woonwijken worden doorkruist door fietsroutes. Er zijn zowel vrijliggende fietspaden als fietsstroken en -suggestiestroken.

Parkeren
Voldoende parkeergelegenheid is een belangrijke voorwaarde voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe ontwikkelingen wordt in de regels verwezen naar de geldende 'Nota Parkeernorm Amstelveen'.

Voor het halen en brengen van kinderen bij kinderopvang en basisscholen gelden naast de normale parkeereis voor personeel de eis tot het voorzien in een maatregel voor het halen en brengen van kinderen.
Bij het realiseren van woningen en bedrijven/instellingen dient ook ruimte gereserveerd te worden voor het stallen van fietsen. Ook voor bezoekers van appartementengebouwen, winkels, sportvoorzieningen, medische instellingen, kantoren met baliefunctie en dergelijke is het belangrijk om goede voorzieningen voor het stallen van fietsen aan te bieden.

In het plangebied vormt het parkeren een aandachtspunt in verband met de beperkte openbare ruimte bij het voldoen aan de huidige parkeernormen. Om voldoende parkeren te faciliteren is aan weerszijden van de woonstraatjes veelal eenrichtingsverkeer ingesteld. Parkeren ten behoeve van gestapelde bouw vindt meestal plaats langs de langs de flat lopende straat.

5.2.6 Horeca
In het plangebied zijn diverse horecavestigingen aanwezig.
In het Oude Dorp is sprake van een duidelijk herkenbaar horecagebied. In de wijk Keizer Karelpark is ook relatief veel horeca aanwezig, maar meer verspreid over de wijken.
De horeca is als zodanig bestemd, dan wel ondergebracht in de bestemming Gemengd. De ondergeschikte horeca in bijvoorbeeld sportkantines zijn ondergebracht bij Sport.

5.2.7 Sport
Binnen het plangebied zijn de sportvelden gesitueerd aan de Sportlaan met diverse clubgebouwen, sporthal en een zwembad. Aan de Startbaan en Wimbledon zijn diverse

clubgebouwen gevestigd en aan de Van der Hooplaan een zwembad, sporthal en sportcafé.

In het gebied van de Noordelijke Poeloever vindt recreatief gebruik plaats van de gronden in de zin van een speelweide en een avontuurlijke speelplaats. Dit is geregeld binnen de Groenbestemming.

5.2.8 Winkels

Het detailhandelsaanbod in Amstelveen is hiërarchisch opgebouwd. Het Stadshart heeft een functie als centrum voor de hele gemeente, maar ook voor de regio. Daarnaast bestaat er een tiental winkelcentra met een buurt- of buurtverzorgende functie. Het plangebied kent geen echte winkelcentra, maar meer zogenaamde winkelstrips. Uit de detailhandelsnota Amstelveen blijkt het volgende.

De winkelstructuur in Amstelveen is als volgt opgebouwd:

- Het centrum wordt gevormd doorhet Stadshart, dat gericht is op de bewoners uit de hele gemeente, alsmede bezoekers vanuit de regio;
- De wijkcentra, winkelgebieden die tenminste de voledige vraag naar dagelijkse artikelen kunnen bedienen en primair verzorgend zijn door de omliggende wijk;
- Een cluster van Perifere Detailhandels Vestigingen, met grootschalig winkelaanbod met name gericht op doe-het-zelf en wonen. Dit cluster richt zich op de hele gemeente;
- Overig winkelaanbod, dit zijn veelal kleinere winkelclusters, die op verschillende manieren de bestaande structuur aanvullen. Dit bestaat zowel uit dagelijks aanbod als uit doelgericht niet-dagelijks aanbod.

Van der Hooplaan: een tweezijdige winkelstrip met compleet dagelijks aanbod, kwalitatief relatief hoogwaardig. Is versterkt door de komt van Coöp.
Augustinuspark: twee voormalige winkelstripjes en enkele kiosken. Zeer gedateerd, enkele lege panden, geen perspectief.
Calvijnlaan/Lindenlaan: onsamenhgangend winkelaanbod verspreid over meerdere clustertjes. Hier wel gespecialiseerd horeca aanbod te vinden.
Lindenlaan West : Winkelstrip die vermoedelijk weg zal vallen met het vertrek van de Coöp.
Hueseplein: buurtcentrum aan weerszijden van de weg. Winkelfunctie is grotendeels weggevallen, dienstverlening en horeca neemt invulling over.
Oude Dorp: gemengd aanbod van winkelruimte horeca en overige bedrijvigheid. De detailhandel heeft daarbij een sterk doelgericht karakter.

5.2.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn twee hoofdtransportleidingen aanwezig. Er is één gastransportleiding van de N.V. Nederlandse Gasunie in en deels ten oosten van het plangebied in zuid-noordelijke richting met een aftakking naar het westen ten zuiden van de Zetterij aanwezig. Het betreft een gastransportleiding van 12" met een druk van 40 Bar.

Daarnaast is er in het plangebied een hoofdwatertransportleiding aanwezig waarbij de N.V. WRK een zakelijk recht met een breedte van 20 meter heeft. In deze 20 meter brede strook zijn twee watertransportleidingen gesitueerd. De ligging van deze watertransportleiding is ongeveer evenwijdig en ten noorden van de gastransportleiding van oost naar west.

5.2.10 Veiligheid

Het is van belang dat een verblijfsgebied goed bereikbaar is voor nood- en hulpdiensten. Toegangen tot gebouwen tot een afstand van 10 meter moeten bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen. Paden dienen minimaal 3,5 meter breed te

zijn en moeten voldoen aan verkeersklasse 30 (geschikt voor een asbelasting van 10 ton en een totaalgewicht van 15 ton).

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 Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Barro)

Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. De inwerkingtreding van de Amvb heeft gefaseerd plaatsgevonden. Op 1 oktober 2012 is nog een aantal onderwerpen toegevoegd waaronder de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat de SVIR een beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en bevat de Amvb Ruimte minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen.
Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

6.2.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Voor het plangebied geldt de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "het hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie". Verstedelijking vraagt zorgvuldig en gebiedsgericht maatwerk vanuit een brede benadering. In lijn met de drie afwegingsprincipes moet integrale leefomgevingskwaliteit voorop staan als basis voor de te maken keuzes. Op basis daarvan kan een afweging plaatsvinden waarbij aan alle relevante ruimtelijk-fysieke opgaven zoveel mogelijk recht wordt gedaan. Er moet daarbij voor worden gezorgd dat er flexibel en snel kan worden ingespeeld op nieuwe wensen en ontwikkelingen in de samenleving.

Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) doet het Rijk ook actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie. In samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt.

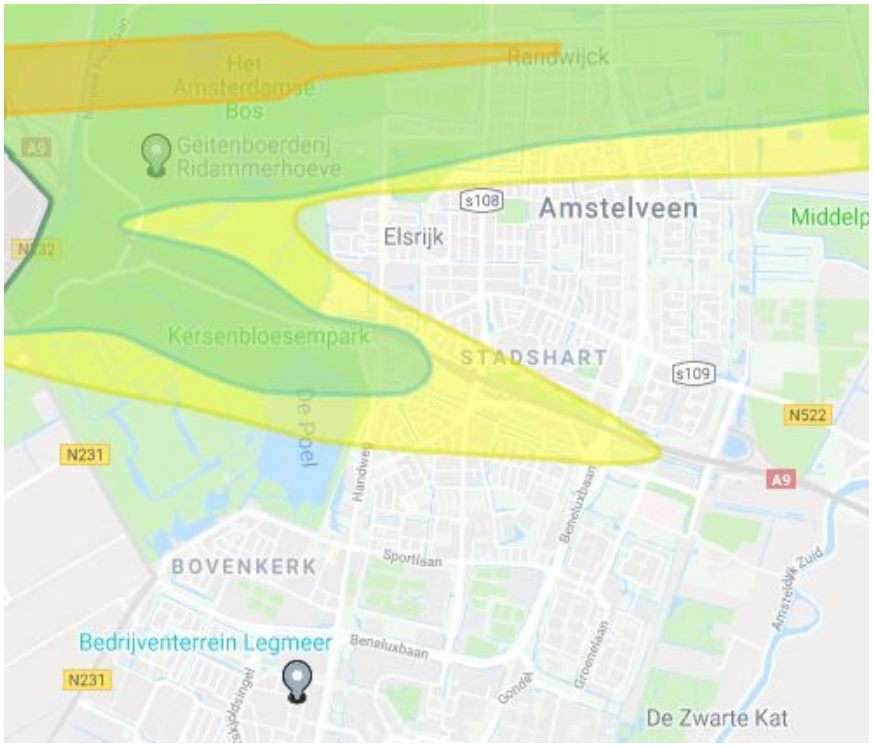
Woondeal MRA
De regio Amsterdam moet de komende zes jaar 100.000 woningen bouwen. Tot 2040 betreffen dit 230.000 woningen (huidige prognose). Deze woningen moeten structureel voldoende betaalbaar blijven. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties heeft deze afspraken met de MRA op 5 juli 2019 ondertekend in een woondeal. De Minister en Regio spannen zich in om voldoende woningproductie te realiseren om te voldoen aan de groeiende woningbehoefte en de tekorten in alle segmenten terug te dringen.

Conclusie
Naast de verbreding van de A9 en het vernieuwen van de Amstelveenlijn, beide net buiten het plangebied, hebben geen van de in het Barro geregelde onderwerpen invloed op het onderhavige plangebied en bestemmingsregelingen.

6.2.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)
In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) dat hoort bij de Wet luchtvaart 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 en bouwhoogten. 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.

Op 1 januari 2018 is een nieuwe versie van het Lib van kracht geworden. Gemeenten heben daarin meer ruimte gekregen voor een afweging tussen enerzijds het beperkt houden van de hinder door luchtvaartgeluid en anderzijds woningbouw. De 20 Ke-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 innen 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. 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.



Op het gehele plangebied ligt een gebiedsaanduiding ten behoeve van de hoogtebeperkingen (toets- en radarhoogten) en beperkingen voor vogelaantrekkende bestemmingen. Er mogen geen gebouwen of bouwwerken worden gerealiseerd die hoger zijn dan op bijlage 1 en 2 van de planregels staat aangegeven, hier wordt aan voldaan. Tevens zijn binnen het plangebied geen bestemmingen aanwezig die een vogelaantrekkende werking hebben. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het luchthavenindelingsbesluit.

6.2.4 Ladder duurzame verstedelijking
In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordeing is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwig 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.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woninigen, met een onderlinge ruimtelijke en functionele samenhang, sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt middels dit bestemmingsplan.

Regionaal Actieprogramma wonen
Middels de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) heeft de provincie Noord-Holland de gemeenten binnen de provincie de verplichting opgelegd om een Regionaal Actieprogramma Wonen op te stellen. Eind 2016 heeft de voormalige Stadsregio Amsterdam het concept Regionaal Actieprogramma Stadsregio Amsterdam 2016-2020 aangeboden aan de provincie Noord-Holland. In juli 2017 is dit Regionaal Actieprogramma wonen aangevuld met onder meer een recentere behoefte-onderbouwing.

Uit de kwantitatieve en kwalitatieve match tussen vraag en aanbod blijkt dat er in de deelregio Amstelland Meerlanden regionaal een tekort is aan harde plancapaciteit van ruim 17.000 woningen. In vrijwel alle marktsegmenten tekorten. Daarmee is voor binnenstedelijke plannen de actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Omgevingsvisie NH 2050

De "Omgevingsvisie NH 2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" 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, richt 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 de 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.

Per project wordt door de gemeente Amstelveen bekeken hoe bij de ambities van de provincie kan worden aangesloten. De duurzaamheidambitie bij de nieuwe woningen is een 'Bijna Energie Neutraal Gebouw (BenG)'. De woningen worden gerealiseerd zonder gasaansluiting. De beoogde nieuwe woningen moeten duurzaam gebouwd worden. Dit houdt onder andere in: minder energiegebruik, ecologisch verantwoord en duurzame materialen.

6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

De Omgevingsverordening NH2020 is op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de Omgevingsverordening 2020 zijn de eerste stappen gezet om in het de geest van de Omgevingswet naar nieuwe regels te streven die zien op het 'hoe': 'hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving'. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Voor de provinciale regelgeving op de wettelijke taken en bevoegdheden is gekozen deze beleidsneutraal om te zetten in de omgevingsverordening. Dan gaat het over regelgeving op de terreinen milieu, luchthavens, de ontgrondingen, de kwaliteit op het terrein van de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving en de regels over leges, schadevergoeding en andere financiële aspecten in het fysieke domein. Het beleidsneutrale karakter betekent dat bestaande regelgeving op deze domeinen zonder aanpassing van de normstelling en met een gelijkwaardig beschermingsniveau is overgezet in deze integrale omgevingsverordening. Waar nodig zijn de regels wel verduidelijkt en vereenvoudigd.

R**elevantie plan**

<u>Regels voor het gehele grondgebied</u>
Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals gesteld in artikel 1.1.1, onder i Bro) zoals woningbouw, aanleg van bedrijventerrein of kantoren in overeenstemming is met regionale afspraken (artikel 5a). Het onderhavige bestemmingsplan betreft een hoofdzakelijk concerverend bestemmingsplan. Alleen ontwikkelingen die uitgevoerd zijn of in de uitvoeringsfase zitten zijn opgenomen in dit plan.

<u>Regels specifiek voor het plangebied</u>

De artikelen 6.24 is relevant voor het onderhavige plangebied. In artikel 6.24 is het volgende openomen:
Artikel 6.24 Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol

1. Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.
2. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de toelichting zoals bedoeld in het eerste lid.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Artikel 6.24 is daarmee niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

6.3.3 Wonen en vliegen 20 Ke-contour

Zoals in paragraaf 6.2.2 is toegelicht is per 1 januari 2018 een wijziging van het Lib op het gebied van externe veiligheid en geluid in werking getreden. Onder het nieuwe regime hebben gemeenten in bestaand stedelijk gebied in zone 4 een eigen bevoegdheid om te besluiten over bouwplannen tot een maximum van 25 woningen per plan. Ook wordt de 20 Ke-contour in het Lib verankerd. Voor het gebied binnen de 20 Ke (en buiten zone 4) worden in bestaand stedelijk gebied geen beperkingen opgelegd. In landelijk gebied zal een verbod gelden op nieuwe woningbouwlocaties.

In de vorige paragraaf is onderbouwd dat de locatie gerekend moet worden tot bestaand
stedelijk gebied. In samenhang met de ruimte voor woningbouw binnen de 20 Ke-contour zijn een aantal bestuurlijke afspraken gemaakt in het kader van het SMASH-traject:

- De gemeente maakt een transparante afweging van woningbouw binnen de 20 Ke-contour in het bestemmingsplan;
- De gemeente bewaakt de zorg voor een deugdelijke en objectieve informatievoorziening richting toekomstige gebruikers;
- De gemeente neemt verantwoordelijkheid voor klachtenafhandeling;
- De luchtvaartsector wordt gevrijwaard van extra kosten.

Het eerste onderdeel is van belang voor ruimtelijke procedures en geeft betekenis aan het zogenaamde 'rekenschap geven' dat is verankerd in artikel 5e lid 3 van de PRV. Over de andere drie onderdelen worden in de Bestuurlijke Regie Schiphol (BRS) nadere afspraken gemaakt. Deze afspraken staan los van het planologische-juridische traject om woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken.

Belangenafweging geluidsbelasting vs. noodzaak tot woningbouw

In juli 2016 is er tussen regio, Rijk en luchtvaartsector een akkoord bereikt binnen het onderdeel "wonen en vliegen' van het SMASH-traject. Met dit akkoord is met het oog op de leefbaarheid en vitaliteit en in verband met de woningbouwopgave in de metropoolregio meer afwegingsruime voor woningbouw overeengekomen voor het lokaal bestuur. Per 1 januari 2018 is conform deze afspraken het Luchthavenindelingbesluit gewijzigd. Tevens is het beleid voor het gebied binen de 20 Ke-contour in het Lib verankerd.

In samenhang met de vergroting van de lokale afwegingsruimte dienen gemeenten de afspraken na te komen die zijn gemaakt om te voorkomen dat de luchtvaartsector voor extra kosten komt te staan door nieuwe woningbouwontwikkelingen. Kern van deze afspraken is het rekenschap geven van vliegtuiggeluid in ruimtelijke plannen, met met het oog op objectieve en vroegtijdige informatievoorziening van (toekomstige) bewoners.

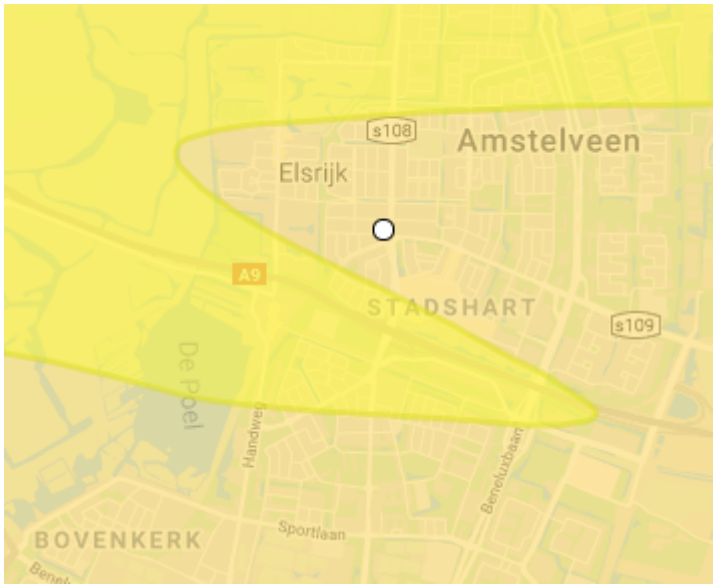
In samenspraak met de gemeenten in de regio is een handreiking opgesteld hoe op transparante wijze de afspraak over rekenschap geven in te vullen. Deze handreiking is in een provinciale beleidsregel vertaald. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen zal de provincie aan deze regel toetsen. Conform deze regel dient in ruimtelijke planen een aantal stappen te worden doorlopen om te kunen concluderen dat aan de afspraak over rekenschap geven is voldaan:

a. een weergave en beschrijving van de exacte ligging van de woningbouwlocatie in het beperkingengebied;
b. een beschrijving van de huidige geluidsituatqie op die woningbouwlocatie;
c. een beschrijving van verwachte toekomstige ontwikkelingen die kunnen zorgen voor een verandering van de huidige geluidsituatie op de woningbouwlocatie;
d. een beschrijving van de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid gelet op de leefbaarheid en de lokale vitaliteit, de kwaliteit van de locatie en/of de regionale woningbouwmarkt en woningopgave;
e. een slotconclusie over de bevindingen naar aanleiding van de onderwerpen bedoeld in a., b., c. en d.

6.3.4 Externe veiligheid LIB

Het vliegverkeer van en naar Schiphol brengt tevens externe veiligheidsrisico's met zich mee. In heel Nederland kan een vliegtuig neerstorten, maar de meeste luchtvaartongevallen gebeuren op of in de directe omgeving van een vliegveld. In het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) zijn daarom regels opgenomen onder meer ten aanzien van het onderwerp externe veiligheid.

In bijlage 3 van het LIB is het gebied voor 'beperkingen bebouwing' aangewezen. Voor externe veiligheid zijn de zones 1 en 3 relevant; 2 en 4 hebben betrekking op geluid. Zone 1 is de sloopzone vanwege externe veiligheid. In dit gebied is het doel om het risico van slachtoffers op de grond ten gevolge van een vliegtuigongeluk te minimaliseren. Om die reden zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan. Alleen zeer extensief gebruik van gronden is mogelijk. Zone 3 wordt afgebakend door de zogenaamde PR 10-6 contour. Binnen deze contour is de kans dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een vliegtuigongeval, 1 op de miljoen per jaar. Binnen zone 3 is - gelet op de risico's - tevens het doel om grote concentraties van personen te voorkomen.
Per wijziging van januari 2018 is een nieuw 'afwegingsgebied' (zone 5) toegevoegd aan bijlage 3 van het LIB. In dit gebied (afgebakend door de voorheen geldende planologische 20 Ke zone) bestaat er enigszins verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. Gelet hierop dienen gemeenten op grond van artikel 2.2.1.d, lid 2 LIB te motiveren de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.



LIB zone 5

Het plangebied valt binnen zone 5. Onderliggend bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat het gebied intensiever wordt gebruikt dan in de huidige situatie, aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Er is wel sprake van een aantal toekomstige ontwikkelingen, zoals beschreven in subparagraaf 2.2.2 van deze toelichting (Ouderkerkerlaan). Deze ontwikkelingen zijn echter nog niet in een dusdanig stadium dat ze meengenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan. Indien ontwikkelingen gelegen binnen zone 5 in de toekomst wel meegenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan zou dit betekenen dat het gebied wel intensiever wordt gebruikt. Dit betekent dat in het geval van een vliegtuigongeval er meer slachtoffers kunnen vallen dan in de huidige situatie. Dit mogelijk gevolg wordt om de volgende redenen aanvaardbaar geacht.

- De kans op een dergelijke ramp binnen het plangebied is zeer klein te noemen. Het is in ieder geval kleiner dan 1 op de miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten zone 3. Een kans van 1 op de miljoen per jaar wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) als zo gering gezien dat het risico als aanvaardbaar wordt geacht. De kans op het optreden van een dergelijk incident is verwaarloosbaar klein.
- Er zijn geen gevaarlijke of ontplofbare objecten in de omgeving van het plangebied waardoor vervolgschade (kettingreactie of domino-effect) zou kunnen ontstaan.
- De gemeente kan geen maatregelen treffen om dergelijk ongeluk te voorkomen (bronmaatregel). Er wordt uiteraard alles aan gedaan om het vliegverkeer zo veilig mogelijk te laten lopen. De (rijks)overheid stelt strenge eisen aan luchthavens, de verkeersleiding en luchtvaartmaatschappijen. De eisen zijn zowel ten aanzien van vliegtuigen (technische veiligheid), maar ook voor persoonlijke veiligheid. Er zijn regels voor bemanningen, voor mensen die op of in de buurt van de luchthaven werken en voor reizigers. De overheid controleert of de organisaties aan de gestelde eisen voldoen.
- De mogelijkheden voor het treffen van effectmaatregelen om de gevolgen te beperken, zijn zeer gering. In het algemeen geldt dat nieuwbouw (gelet op de eisen van het Bouwbesluit 2012) zeer goed bestand is tegen brand. aanwezigen in een pand zijn derhalve goed beschermd tegen hittestraling indien een vliegtuig in de directe omgeving van het gebouw neerstort. Hiernaast kunnen de gevolgen beperkt worden door minder intensieve bebouwing.
- De hulpdiensten treden in het geval van een ramp volgens het hiervoor geldende protocol op. De kwaliteit van de hulpdiensten wordt door intensieve monitoring steeds verbeterd. Sinds de Bijlmerramp zijn de lokale rampenplannen verbeterd. Lokale bestuurders zijn en worden getraind in het leiding geven tijdens

crisissituaties. Dit wordt periodiek herhaald en geëvalueerd. Er wordt verder een aantal maatregelen getroffen ter verbetering van zelfredzaamheid en hulpverlening.
- In het plangebied is de functie wonen (Ouderkerkerlaan) indien de planontwikkeling hiervoor voldoende is uitgewerkt, wellicht in de ontwerpfase aan de orde. Hierover kan vooralsnog het volgende worden gemeld. De bewoners kunnen zichzelf an anderen over het algemeen goed redden. In het plangebied worden geen zeer kwetsbare objecten toegestaan. Dat zijn gebouwen voor minder redzame groepen, zoals kinderen, zieken en andere zorgbehoevenden.
- In het geval van calamiteiten worden burgers door de overheid zo snel mogelijk geïnformeerd hoe ze moeten handelen (bijvoorbeeld via NL-Alert). De (rijks)overheid adviseert burgers in geval van een vliegtuigongeval het volgende:
  - Ga niet kijken.
  - Houd afstand bij brand vanwege de hitte en de giftige rook.
  - Houd afstand vanwege gevaarlijke stoffen die kunnen vrijkomen.
  - Bel 112 als dat nog niet gebeurd is.
- Nieuwe gebouwen beschikken over goede vluchtmogelijkheden.
- De wijk is goed ontsloten voor hulpdiensten. De brandweer zit zelfs op dezelfde locatie. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte is rekening gehouden met bereikbaarheid en vluchtmogelijkheden, opstelplaatsen en waterwinning.

6.3.5 Watervisie 2021

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

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

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

Conclusie
Het bestemmingsplan voorziet in een dubbelbesteming ter bescherming van de aanwezige waterkeringen.

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.

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

Verkeer en Openbaar Vervoer
Het Amstelveense verkeersysteem nadert zijn grenzen terwijl een goede bereikbaarheid essentieel is voor de aantrekkingkracht en leefbaarheid van de gemeente. Daarom zal Amstelveen fors moeten investeren in infrastructuur en het verbeteren van openbaar vervoer. Ontwikkelingen hieromtrent die het plangebied raken zijn de verbreding van de A9 en de optimalisatie van de HOV-verbinding naar Amsterdam-Bijlmer.

Wonen
Het uitgangspunt is dat de woningmarkt in Amstelveen in beweging gebracht moet worden. Dit wordt bereikt door de doorstroming te bevorderen door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen, zowel in centrumstedelijk, landelijk als suburgane woonmilieus. Voor verschillende doelgroepen kan deze ontwikkelinslocatie een aantrekkelijk woonmilieu vormen. Hierdoor komt de doorstroming weer op gang. Daarnaast wordt ingezet op de verduurzaming van de woningvoorraad.
Binnen het plangebied zal het vooral gaan om herontwikeling van bestaand vastgoed, zoals de Burgemeester Rijnderslaan 10.

Werken
Aantrekkelijke werkmilieus zijn een belangrijk onderdeel van het Amstelveense economische 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. Dit plangebied kent een aantal (kleinere) bedrijventerreinen/locaties en een aantal kantorenlocaties.

Voorzieningen
Amstelveen streeft naar een optimalisering van het voorzieningenaanbod dat nodig is om het wonen en werken in de gemeente aantrekkelijk te maken. Voorzieningen zijn over het algemeen vooral binnen bebouwd gebied gewenst om het aantal verkeersbewegingen te minimaliseren. Het plangebied kent diverse winkelstrips, commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Ook zijn er sportvoorzieningen aanwezig zoals o.a. sporthal, zwembad, voetbal, tennis en rugby.

Duurzame ruimte
Dit thema is tweeledig. Enerzijds gaat het over ruimte scheppenvoor 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. Nieuwbouwprojecten worden zoveel mogelijk aardgasloos gebouwd. Dit wordt nu ook opgelegd door de wet VET (Voortgang Energietransitie) die vanaf 1 juli 2018 van kracht is. Met deze wet vervalt de plicht om nieuwe woningen aan te sluiten op aardgas. Voor wat betreft duurzaam ruimtegebruik wordt er binnen een ruimtelijke kwaliteitskader gezocht naar slim en zuinig ruimtegebruik.

Uitvoeringsparagraaf
Gelijktijdig met de Structuurvisie heeft de gemeenteraad de uitvoeringsparagraaf vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze verschillende projecten en programma's die voortvloeien uit de structuurvisie in uitvoering worden gebracht. Een aantal ruimtelijke projecten binnen het plangebied, zoals Appellaan/Notenlaan en Olmenlaan/Lindenlaan zijn al in uitvoering genomen. De ruimtelijke besluitvorming, indien aan de orde, heeft plaatsgevonden en wordt conform bestemd.

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 Mobiliteitsvisie Amstelveen

De Gemeenteraad heeft op woensdag 12 februari 2020 de Mobiliteitsvisie Amstelveen vastgesteld. De Mobiliteitsvisie Amstelveen wordt één van de bouwstenen voor de Omgevingsvisie van Amstelveen. De visie bevat nieuw beleid om de bereikbaarheid van Amstelveen de komende decennia te kunnen garanderen en om te kunnen gaan met (brede) ontwikkelingen die op de gemeente afkomen.

De komende decennia groeit het aantal inwoners van Amstelveen naar verwachting fors. Dit geldt ook voor de regio waartoe Amstelveen behoort. Dit leidt tot een verdere toename van de verkeersdrukte. Ook komen er allerlei nieuwe vervoermiddelen als de elektrische auto en de e-bike en wordt het delen van auto’s, scooters en fietsen steeds populairder.

In de stadslogistiek nemen pakketdiensten steeds meer ruimte in. In de stedelijke omgeving, waar de gemeente Amstelveen toe behoort, wordt de rol van het openbaar vervoer steeds belangrijker.

De belangrijkste speerpunten van de visie zijn:
- Werken aan een mobiliteitssysteem voor iedereen. 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 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.

Conclusie
Het plangebied is goed bereikbaar met de auto, ov en fiets.

6.4.3 Nota Parkeernormen Amstelveen 2021

Op 16 december 2020 heeft de gemeenteraad de 'Nota Parkeernormen Amstelveen 2020' vastgesteld. Deze nota vervangt de parkeernormen uit de Parkeernota 2016.

Door diverse ontwikkelingen komen de normen uit de Nota Parkeernormen 2016 steeds meer onder druk te staan en is er in praktijk steeds meer sprake van maatwerk wat zorgt voor onwenselijke situaties. Door zoveel mogelijk normen en toepassingsregels beleidsmatig vast te stellen wordt maatwerk zoveel mogelijk voorkomen Het werken met de huidige (oude) normen leidt vaak tot discussie. Dit wordt mede veroorzaakt door het ontbreken van een gebiedsindeling in de huidige norm, maar ook de gewijzigde stedelijkheidsgraad die het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) aan Amstelveen heeft toegekend. Daarnaast beschikt de nieuw nota over duidelijke afwijkingsmogelijkheden waardoor op een transparante manier gemotiveerd afgeweken kan worden van de vastgesteld norm. Daarnaast zijn in de huidige (oude) nota maar een beperkt aantal categorieën opgenomen die eveneens kunnen leiden tot discussies.

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

Bij het toepassen van de parkeernorm worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbaren ruimte veroorzaken of vergroten.
- Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen dient zorg te dragen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij ook rekening wordt gehouden met het dubbelgebruik van de betreffende parkeerplaatsen.
- Indien realisatie van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk blijkt, dient de initiatiefnemer met een voorstel te komen hoe de parkeerbehoefte opgelost kan worden in de openbare ruimte. Het voorstel mag niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuiten. De kosten voor de aanleg zijn voor de aanvrager.
- Een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie mag geen parkeerproblemen en verkeersveiligheidsproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten.
- De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke plannen voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie(s) voor zover zij van invloed zijn op het parkeren.
- Bij een ontwikkelingen op een locatie waar een parkeervergunningen systeem geldt, hebben huurders, kopers en werknemers geen recht op een parkeervergunning voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Een initiatiefnemer kan een gemotiveerd voorstel indienen om af te wijken van de vastgestelde parkeernorm, onderbouwd door een goed mobiliteitsparagraaf en een goed verhaal waarom met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast voorkomen wordt. Dit kan als paragraaf in een startnotitie worden voorgelegd aan de gemeenteraad die hier een besluit over neemt.

Ieder initiatief wordt afzonderlijk beoordeeld waarbij:

- De parkeernormen in deze nota gelden voor nieuwe aanvragen vanaf 1 januari 2021. De oude parkeernormen uit de nota parkeernormen 2016 komen vanaf die datum te vervallen, tenzij hiernaar nog in oude bestemmingsplannen wordt verwezen.
- Indien in het voortraject normen zijn vastgesteld in de startnotitie wordt aan deze normen vastgehouden.
- De parkeernormen in deze nota zijn richtinggevend voor het opnemen van specifieke normen in bestemmingsplannen.

Conclusie
In het bestemmingsplan worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen van toepassing verklaard. Hierbij is het uitgangspunt dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

6.4.4 Horecanota
In 2008 is de horecanota 2008-2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Inmiddels wordt al enige jaren gewerkt met dit horecabeleid en zijn de uitgangspunten van het vastgestelde horecabeleid niet gewijzigd.

De doelstelling van het gemeentelijk horecabeleid is als volgt geformuleerd:
- Het horecabeleid van de gemeente Amstelveen heeft tot doel de huidige en toekomstige ontwikkelingen van de Amstelveense horecasector in beeld te brengen en op basis daarvan gemeentelijk beleid te formuleren. Dit beleid dient te resulteren in richtlijnen (en toetsingscriteria) voor de verlening van de gemeentelijke vergunningen en ontheffingen waarover de horeca-inrichtingen dienen te beschikken inclusief voorstellen tot vermindering van de administratieve lastendruk waarmee horecaondernemers te maken hebben".

In de horecanota is deze doelstelling verder uitgewerkt en uitgebouwd. Daarbij is aandacht besteed aan:
- de huidige situatie met betrekking tot de horeca in Amstelveen;
- de trends en ontwikkelingen;
- beleid ten aanzien van de horeca voor de komende jaren;
- de uitvoering en handhaving.

De gemeente Amstelveen zet steeds meer in op deregulering en vermindering van administratieve lasten ten gunste van ondernemers. Daarnaast blijken bepaalde regels in de praktijk niet voldoende duidelijk. Om die reden is de uitvoeringskader horeca 2015 vastgesteld. In dit uitvoeringskader wordt aandacht besteed aan deregulering en aan enkele vereenvoudigingen en verduidelijkingen van de uitvoeringsregels voor horeca.

De Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV) stelt regels omtrent horeca-exploitatie. De APV wordt op basis van dit uitvoeringskader aangepast, waarbij het uitgangspunt is dat waar mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de model APV van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG).

Beschrijving plangebied
De laatste jaren is de behoefte aan ondergeschikte horeca toegenomen. Ondergeschikte horeca is horeca die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie volgens het bestemmingsplan en de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of complementeert. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie gelet op het vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting. Dit betreft bijvoorbeeld een koffiecorner bij een bakker.

Het uitgangspunt is dat deze vorm van horeca een minimale invloed heeft op de woon- en leefsituatie in de omgeving en er geen risico is voor de openbare orde. Deze vorm van horeca wordt daarom net als in Amsterdam vrijgesteld van de exploitatievergunningplicht.
In het bestemmingsplan is daarom ondergeschikte horeca binnen veel bestemmingen toegestaan.

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen vijf verschillende categorieën horeca. De laagste, oftewel de minst belastende, categorie is horecacategorie I. Deze categorie betreft daghoreca. Aangezien daghoreca goed samengaat met detailhandel en dienstverlenenden bedrijven in winkelcentra en winkelstrips is deze categorie overal toegestaan.

Andere horecabestemmingen zoals restaurants, cafe's, hotels en dancings zijn of als zodanig vastgelegd op de verbeelding (hotel en dancing) of is aan maximaal aantal m2 gebonden (restaurant en cafe's).

6.4.5 Ruimte voor groen; Groenstructuurplan voor Amstelveen 2008-2018

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

In plan Ruimte voor Groen zijn de volgende zaken vastgelegd:
- De ambitie ten aanzien van de ontwikkeling van de groenstructuur;
- Het behouden en waar mogelijk versterken van het groen in Amstelveen zowel in de bebouwde kom als in het buitengebied in omvang en/of in kwaliteit door het vaststellen van structuur en beeldbepalende delen van het Amstelveense groen;
- De bijzondere karakteristiek alsmede de functionele betekenis van de groenstructuur;
- Een heldere groenvisie op hoofdlijnen op basis waarvan bij ruimtelijke ingrepen goed afgewogen keuzes kunnen worden gemaakt;
- Concrete actiepunten die bijdragen aan het behouden en verder ontwikkelen van de groenstructuur in al haar facetten.

Het is de ambitie van Amstelveen om de hoofdgroenstructuur duurzaam in stand te houden en verder te ontwikkelen. De hoofdgroenstructuur geeft Amstelveen zijn karakteristiek groene parkachtige uitstraling en zorgt voor een bijzonder aantrekkelijke leefomgeving. Dat geldt niet alleen voor het stedelijk gebied maar ook voor het buitengebied. Ligt het accent van de kwaliteit van de hoofdgroenstructuur binnen de stad op fraaie lanen en rijk beplante parkstroken, in het buitengebied bepaalt de landschappelijke opbouw in belangrijke mate de kwaliteit. De landschappelijke elementen zoals dijken, waterlopen en de Bovenlanden vormen belangrijke dragers voor de verdere ontwikkeling van het buitengebied.

Beschrijving plangebied
In het plangebied komt met name bovenwijksgroen en wijkgroen voor. Het bovenwijks groen van de hoofdgroenstructuur bestaat vooral uit laanbeplanting langs bijvoorbeeld de Keizer Karelweg, Van der Hooplaan, Beneluxbaan en Handweg. Belangrijke elementen van het wijkgroen zijn de parkstroken zoals het groen langs wijkontsluitingswegen zoals bijvoorbeeld de Startbaan. De wijkparken worden gerekend tot het wijkgroen.



6.4.6 Woonagenda 2020-2023
Op 12 februari 2020 heeft de raad de Amstelveense woonagenda vastgesteld. In de Metropoolregio Amsterdam wordt ingezet op een bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040 (huidige prognoses) en ruim 100.000 woningen in de periode 2018 tot 2025. Een bouwproductie met voldoende woningen in alle segmenten, met in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio. Amstelveen kent een grote woningbouwopgave. Om aan de vraag te voldoen verwachten wij de aankomende jaren ongeveer 10.000 woningen toe te voegen. De druk binnen alle segmenten is hoog. De Woonagenda 2020-2023 beschrijft de visie en beleidsmaatregelen die worden ingezet de druk op de Amstelveense woningmarkt te verlichten, zodat Amstelveen een stad voor jong tot oud blijft, van goede kwaliteit, met volop voorzieningen, ruimte, groen en veiligheid.

De volgende speerpunten staan centraal in de Woonagenda 2020-2023:
1. *Amstelveense jongeren en starters meer kansen bieden op de woningmarkt*
Het gaat hierbij om kleinere betaalbare woningen bouwen voor jongeren en starters, tijdelijke woningen bouwen voor spoedzoekers en jongeren, de financiële drempel verlagen om een woning te kopen en daarnaast binnen de sociale huur de lokale ruimte optimaal benutten.

2. *Meer woningen voor Amstelveense ouderen en specifieke doelgroepen*
Ouderen wonen langer zelfstandig. Sommige ouderen redden zich met hulp van familie en vrienden prima, maar er is ook een groep voor wie dit niet geldt. Daarnaast maakt

de ambulantisering van de zorg en de invoering van de Wet verplichte ggz (Wvggz) dat steeds meer bewoners, die nu nog bij een instelling wonen, in aanmerking komen voor zelfstandige woonruimte dan wel begeleid wonen. Het woningaanbod moet zich aan deze groepen aanpassen.

3. Een goede dienstverlening en communicatie tussen corporaties en huurders
Afspraken met corporaties en bewonersraad worden gemonitord.

4. Meer (betaalbare) koop en huur woningen voor Amstelveners met behoud van groene leefbare wijken
Wijken moeten bestaan uit een goede mix van appartementen en grondgebonden woningen. In verschillende prijsklassen, zowel huur als koop en voor verschillende doelgroepen. Zo behouden wij goed gemengde en krachtige wijken. Bij de geplande nieuwbouw van woningen is een belangrijke voorwaarde dat Amstelveen het ruimtelijke en groene karakter behoudt. Dit geldt ook bij stadsvernieuwing.

5. Meer sociale huurwoningen beschikbaar voor Amstelveners
Er zijn voldoende sociale huurwoningen in Amstelveen. Een deel van de woningen is echter niet beschikbaar voor de doelgroep. Er wordt daarom ingezet op doorstroming. Verder wordt bij nieuwbouwprojecten bepaald of voor specifieke doelgroepen sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd.

6. Stadsvernieuwing en verduurzaming bevorderen
Meerdere akkoorden, zoals het Klimaatakkoord, de landelijke Energieagenda, het regeerakkoord Rutte III en Greendeal aardgasvrije wijken (met Amstelveen als partner), het Rijksbrede programma Nederland circulair 2050 en het collegeprogramma Amstelveen vragen om een aanpak die de woningvoorraad toekomstbestendig maakt voor de korte en lange termijn.

Ten aanzien van de programmering van nieuwbouw is opgenomen in de woonagenda dat minimaal 50% van de woningen in het middensegment gebouwd moet worden, waarbij gestreefd wordt dat het hoge en lage segment daarbinnen ongeveer 50/50 wordt verdeeld.

Ongeveer 25% van het woonprogramma wordt in de vrije sector gerealiseerd. De overblijvende 25% kan flexibel worden ingezet voor alle segmenten. Het streven is om de verhouding koop-huur binnen alle voorgaande categorieën op 55%-45% uit te laten komen. Dit geldt met name voor de grotere nieuwbouwprojecten. Voor de kleinere projecten geldt dat er tenminste een goede afstemming dient plaats te vinden met de verdeling koop-huur in de bestaande omgeving.

Vanwege de beperkte omvang van het project en de grootte van de appartementen wordt 25% laag middelduur en 50% hoog middelduur (en 25 % vrije sector).
Keizer Karelpark kent veel huurwoningen en dit plan met 75% middeldure koopwoningen sluit aan op de gebiedsgerichte doelstelling van de Woonagenda om te komen tot een evenwichtige verdeling tussen koop en huur in de wijk. Aan de koopappartementen wordt een zelfbewoningsplicht van 3 jaar gekoppeld.

6.4.7 Detailhandelsnota 2016-2020
De detailhandelsnota 2016-2020 biedt het kader voor de toekomstige ruimtelijke economische ontwikkelingen. Het belangrijkste doel van de nota is het verschaffen van duidelijkheid over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in de gemeente, en wel voor alle betrokken partijen zoals inwoners, ondernemers, pandeigenaren en ontwikkelaars. De nota dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven waar gemeentelijke goedkeuring of medewerking vereist is, maar heeft

tevens tot doel marktpartijen te prikkelen in te spelen op de kansen die de Amstelveense markt hen biedt.

De detailhandelsnota gaat uit van de volgende ambities:
- het bieden van een goed en gevarieerd voorzieningenniveau voor inwoners, gelegen binnen een redelijk bereik;
- het beschikken over een representatief, aantrekkelijk en dynamisch Stadshart, dat zowel de eigen inwoners als de regio bedient;
- het behoud van een vitaal economisch winkelapparaat dat het vermogen heeft mee te groeien met de toekomstige uitdagingen.



Winkelaanbod Keizer Karelpark

Voor de in het plangebied voorkomende winkelgebieden wordt het volgende perspectief geschetst en eventueel de gewenste toekomstige ontwikkelingen.
Augustinuspark: Winkelgebied heeft geen perspectief meer, maar ook horeca en dienstverlening functioneert er nog nauwelijks. Gedacht kan worden aan omzetting naar kantoorruimte, verenigingsgebouwen of (senioren) woningen.
Calvijnlaan/Lindenlaan: Vanwege de beperkte omvang zal de winkelfunctie geleidelijk verkleuren naar horeca, dienstverlening en overige publiekgerichte functies.
Lindenlaan West: Voorkomen dient te worden dat zich een nieuwe supermarkt vestigt in het Coöppand. Hierdoor zal de winkelstrip de huidige functie op termijn verliezen. Op dat moment kan de winkelbestemming worden geschrapt. Bestemming bedrijvigheid verruimen.
Hueseplein: Zal op termijn functie verliezen en op dat moment kan de winkelbestemming worden geschrapt.
Oude Dorp: De winkelfunctie zal geleidelijk teruglopen en uitbreiding van horecda is maar beperkt mogelijk. dit zal er toe leiden dat zich overige bedrijvigheid zal aandienen. Vanwege het behoud van levendigheid wordt hierbij als voorwaarde gesteld dat 'overige bedrijvigheid' en publiekgericht karakter behoud. Hierbij kan gedacht worden aan galeries, pop-ups, lifstyle en curiosa.

6.4.8 Sportnota Amstelveen 2013-2020
De gemeente Amstelveen stimuleert haar inwoners de komende jaren meer te bewegen en sporten. Sport is goed voor de gezondheid, de sociale contacten en het

vestigingsklimaat van de stad. Na een periode van investeren in binnen- en buitensportaccommodaties zal de sportnota voor de periode tot 2020 vooral ingaan op het inhoudelijk sportbeleid en het formuleren van nieuwe ambities. Aanleiding hiervoor zijn veranderingen in de beoefening en beleving van sport, nieuwe behoeften en ambities van sportverenigingen en ontwikkelingen op andere beleidsterreinen.

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

6.4.9 Evenementenbeleid 2015

Jaarlijks vinden in onze stad vele evenementen plaats. Evenementen leveren een positieve bijdrage aan de samenleving van Amstelveen. Zij zorgen voor levendigheid en leefbaarheid van onze stad. Evenementen dragen bij aan de aantrekkelijkheid van Amstelveen en vergroten de sociale samenhang. Evenementen hebben ook een economische betekenis.

De doelstelling van het Amstelveense evenementenbeleid is meer ruimte te bieden aan evenementen door stimulerend en faciliterend op te treden, waarbij de balans tussen de levendigheid en leefbaarheid rondom evenementen goed in het oog wordt gehouden.

Het beleid is gericht op de pijlers:

1. stimuleren en faciliteren van evenementen door:

- Het aanstellen van een evenementencoördinator
- Deregulering evenementenvergunning
- Vereenvoudiging van de vergunningaanvragen
- Promotie van evenementen

2. bewaken van de balans tussen levendigheid en leefbaarheid door:

- Evenwichtig aanbod
- Locatieprofielen
- Verbeterde klachtenprocedure

Het college van B&W wil actieve steun gaan bieden aan recreatieve initiatieven van inwoners en ondernemers. Dat betekent meer handelingsvrijheid door deregulering van de gemeentelijke regelgeving, waarbij de balans tussen enerzijds het plezier en anderzijds de overlast van evenementen wordt gewaarborgd.

Naast het Evenementenbeleid is het Uitvoeringskader vastgesteld. Deze bevat eisen, voorschriften en aandachtspunten met betrekking tot de organisatie, aanvraag, vergunning en formulering vergunningvoorwaarden.

In het plangebied is het volgende gebied relevant:
Overig Amstelveen / wijkwinkelcentra:
De buurt – en wijkwinkelcentra vervullen een belangrijke rol in de wijken. Het is van belang dat er ruimte wordt gecreëerd voor activiteiten en evenementen. Anderzijds

moet rekening worden gehouden met de overlast voor bewoners en winkeliers. In de volgende centra heeft de gemeente een maximumstelsel opgesteld aan het aantal evenementen: Westwijk, Middenhoven, Waardhuizen, Groenhof, van der Hooplaan, Amsterdamseweg Noord en Zuid, Rembrandtweg Noord, Bankrashof, Kostverlorenhof. Dit maximumstelsel geldt niet voor kleine evenementen (<500 bezoekers).

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

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

Het gebied Amstelveen Midden West bestaat uit de wijken Keizer Karelpark en Oude Dorp. In paragraaf 5.1.3 staat een toelichting geschreven over de aanwezige cultuurhistorische waarden, het beleid op gebied van archeologie en de aanwezige monumenten.

6.4.11 Energiebeleidsplan 2013-2016
Het energiebeleidsplan (27 mei 2009) gaf het energiebeleid van Amstelveen nieuwe impulsen. Amstelveen heeft de ambitie met regiogemeenten in 2040 een energieneutrale regio gerealiseerd te hebben, door integraal en maximaal in te zetten op alle gerelateerde onderwerpen die binnen haar invloedssfeer liggen. Hiertoe zet zij vanaf de beleidsperiode 2009-2012 en verder, waar mogelijk, maximaal in op het terugdringen van het energiegebruik en de CO 2 -uitstoot. Tegelijk stimuleert de gemeente het opwekken en benutten van duurzame energie, wil ze een voorbeeldfunctie vervullen en een nauwe samenwerking met regiogemeenten, inwoners, bedrijven en andere organisaties aangaan op het bereiken van de doelen. Met het op 24 april 2013 vastgestelde Energiebeleidsplan 2013-2016 is deze ambitie herbevestigd waarbij in activiteiten meer focus is aangebracht.

6.4.12 Standplaatsenbeleid 2018
In dit beleidsstuk staan de regels waarbinnen de gemeente vergunningen voor standplaatsen kan afgeven of weigeren en om, indien van toepassing te handhaven.

De uitgangspunten van het standplaatsenbeleid zijn als volgt:
<u>Maximumstelsel</u>
- De gemeente hanteert een maximumstelsel voor standplaatsen, zodat geen wildgroei kan ontstaan.

<u>Mobiele inrichtingen</u>
- De mobiele verkoopinrichting dient elke avond te worden verwijderd en mag alleen gedurende de openingstijden van winkels zijn geopend.

<u>Bestaande gevallen</u>
- Voor huidige vergunninghouders het oude beleid nog van toepassing (zgn. uitsterkconsructie)

<u>Geen uitbreiding van het aantal vaste standplaatsen</u>
Er wordt in de gemeente Amstelveen in principe geen medewerking verleend aan een uitbreiding van het aantal vaste standplaatsen

In dit beleidsstuk zijn de locaties voor standplaatsen opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn dat:

- Lindenlaan/Van der Hooplaan
- Hueseplein

Uit jurisprudentie is gebleken dat ondanks het tijdelijke karakter van standplaatsen er een definitieve planologische reservering noodzakelijk is. In dit bestemmingsplan is hier rekenening mee gehouden. de standplaatsen staan op de openbare weg binnen de verkeersdoeleinden. Deze worden ook als zodanig toegestaan binnen deze bestemming. In de begripsbepaling is een link gelegd naar het standplaatsenbeleid en de bijbehorende bijlagen waar staat vermeld op welke locaties de standplaatsen zijn toegestaan.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader
Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaa, 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 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's optreden, is in Amstelveen bereikt. Het tweede 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 derde spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfuncties 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 drie sporen komen t.z.t. samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Provinciale milieuverordening
De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over de 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.

Beschrijving van het gebied

Bodemopbouw
De bodemopbouw wordt gekenmerkt door de ontstaansgeschiedenis: een deel van het plangebied is vroeger ontveend en ligt ca. 2,5 meter lager dan de niet-ontveende bovenlanden.
Het ontveende gebied ligt ten zuiden van de Bovenkerkerkade en ten oosten van de Handweg in de Bovenkerkerpolder. De bodem bestaat uit een humeuze, zandige kleilaag. In de stedelijke omgeving wordt deze kleiige bodem pas aangetroffen onder

het zandcunten van de wegen en onder de teelaarden van tuinen, openbaar groen en sportvelden.
Niet-ontveend gebied, ook Bovenlanden genoemd, bevindt zich aan de noord- en westrand van het plangebied. Oorspronkelijk is hier een circa 2 meter dikke veenlaag achtergebleven. Deze veenlaag is in het plangebied vrijwel nergens meer aan het maaiveld aanwezig, maar tijdens (bouw-)werkzaamheden vergraven of voorzien van een ophooglaag.

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

Incidenteel komt nog bodemverontreiniging voor die is veroorzaakt door ondergrondse opslagtanks met huisbrandolie, die tussen circa 1955 en 1970 bij veel woningen in gebruik zijn geweest. Deze verontreinigingen met huisbrandolie leiden doorgaans niet tot risico's voor de volksgezondheid.

Diffuse bronnen komen voor op een groter schaalniveau en zijn niet te herleiden tot een specifieke bron. Door de eigenschappen worden ophooglagen ook tot de diffuse verontreiningen gerekend. Met name in de bovenlanden zijn erfverhardingen en paden vaak voorzien (geweest) van een funderingslaag met AVI slakken, sintels, koolas of bouwpuin. Er kan sprake zijn van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en/of PAK, maar dat leidt niet tot spoedeisenheid van de sanering. Wel zijn de afgelopen 30 jaar veel van deze verontreinigde ophooglagen al gesaneerd tijdens herinrichtingen en/of herbouwen van woningen.
(De verontreinigingen gaan vaak gepaard met een verhoogd geahlte aan lood. Recent (RIVM 2016) Verhoogde loodgehalten zijn schadelijk voor kleine kinderen (0-6 jr). De risico's voor deze groep kinderen is eenvoudig door o.a. de contactmogelijkheden met open grond te beperken.)
In de ontveende gebieden komen ophooglagen niet voor. Wel kunnen lokaal erfverhardingen zijn aangebracht die verontreinigende materialen bevatten.

De uitgangssituatie van het gebied is opgenomen in de regionale Nota bodembeheer, die is vastgesteld in 2013. De Nota bodembeheer 2013 is een instrument voor grondverzet. Het bevat geen beleid voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. Uit de ontgravingskaart voor de bovengrond (0 tot 0,5 meter onder maaiveld) blijkt dat het plangebied de bodemkwaliteitsklasse Industrie, Wonen en Landbouw-Natuur heeft.



Uitvoerbaarheid
De uitvoerbaarheid van ruimtelijk plan komt onder druk door de kosten van een noodzakelijke bodemsanering of noodzakelijk grondverzet ter bescherming van het toekomstige bodemgebruik. Dit kan leiden tot een negatief resultaat op de grondexploitatie. Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Binnen het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats die een dermate nieuw ruimtebeslag met zich meebrengen dat hiervoor bodemonderzoeken en/of saneringen noodzakelijk zijn.

7.2 Water

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

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, 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 intensiveert de aanpak van 4 thema's: wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen. Het is 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.

Provinciale Watervisie 2016-2021

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.

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

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

Wettelijk kader
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's. Voorts bevat het besluit bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan, waaronder de gevallen waarin een elektronische aanvraag wordt ingediend.
De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

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

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

Stedelijk Waterplan
Het stedelijk waterplan (2008-2015) bevat maatregelen om het stedelijk water minimaal te laten voldoen aan de wettelijke eisen. In het kader van een inventarisatie

is gebleken dat er geen tekort aan waterberging is in de huidige situatie. Het is echter wel wenselijk om meer waterberging te realiseren om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Hierop vooruitlopend is binnen de bestemming 'Groen' ook water mogelijk.

De ecologische waterkwaliteit voldoet niet aan de eisen. Het is wenselijk meer oevers te voorzien van een milieuvriendelijke oever en nieuwe oevers ecologisch in te richten. De ecologische kwaliteit wordt met name veroorzaakt door de inlaat van gebiedsvreemd water.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan
Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat hun gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samenwerken met onze omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laat mogelijke maatschappelijke kosten. Nu het plan gereed is kan de uitvoering starten.

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)

Waterbeheerplan AGV 2016-2021
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 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:
- 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.

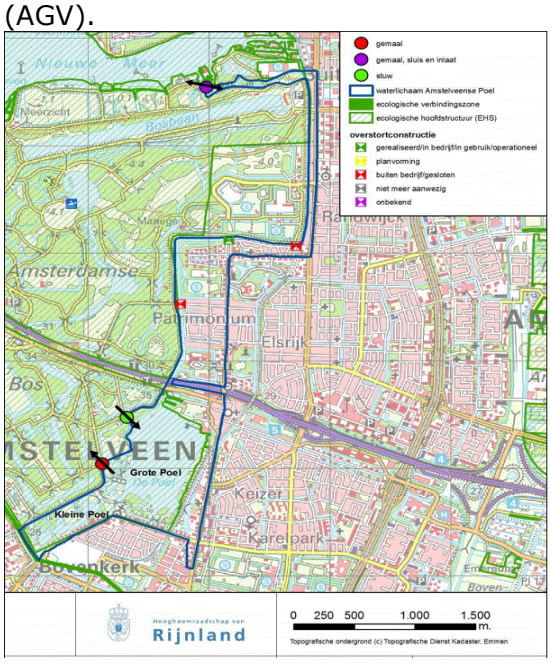
Watergebiedsplan Westeramstel
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft naast haar Waterbeheerplan voor verschillende gebieden aparte Watergebiedsplannen opgesteld met als doel gebiedsgerichte maatregelen te formuleren om het watersysteem te verbeteren. Daarvoor is zowel het grond- als oppervlaktewater kwalitatief en kwantitatief in beeld gebracht. Tevens is de ecologische toestand onderzocht met het oog op het behalen van de Kaderrichtlijn Water

doelen. Het hoofddoel van het watergebiedsplan is het nemen van een peilbesluit voor de polders in het Westeramstelgebied.
Het watergebiedsplan focust op de volgende aandachtsgebieden:
- een peilbesluit voor de vier polders in het Westeramstelgebied;
- de kans op wateroverlastsituaties en eventuele maatregelen;
- de waterkwaliteit in het hele gebied en maatregelen voor de korte en lange termijn om de KRW doelen te halen;
- actualiseren van de legger;
- gebiedsgerichte maatregelen van reguliere waterschapstaken.

Keur 2019 – Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Projectgebied valt binnen het hoogheemraadschap Amstel, Gooi, Vecht. Binnen dit hoogheemraadschap is de Keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staat om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:
- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2015-2020
Vanuit de Wet milieubeheer en de Waterwet heeft de gemeente een verbrede zorgplicht voor afvalwater, voor hemelwater en grondwater. De functie van riolering is het beschermen van de volksgezondheid door het inzamelen en afvoeren van afvalwater, het tegengaan van wateroverlast en het beschermen van milieu. In het gemeentelijk rioleringsplan wordt uiteengezet hoe deze zorg wordt ingevuld.

Plangebied
De Handweg, Noorddammerlaan en De Poel vallen onder Hoogheemraadschap Rijnland. De rest van de gronden vallen onder de regels van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).



Waterkering
Binnen het plangebied liggen een aantal belangrijke waterkeringen. De Handweg, Dorpsstraat en de Ouderkerkerlaan vormen waterkeringen tussen de polders. Voor deze waterkeringen is een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Binnen deze zones heeft het waterschap AGV en Hoogheemraadschap van Rijnland beperkingen opgelegd.

Waterkwantiteit
Bij ontwikkelinge dient rekenng te worden gehouden met het beleid van de waterschappen. Een van de beleidsregels betreft het compenseren van toename verhard oppervlak. Deze beleidsregels vormen het afwegingskader voor vergunningverlening: in dit geval voor Watervergunningen op het gebied van aanleggen van verhard oppervlak, waardoor hemelwater niet in de bodem kan infiltreren. Deze beleidsregels gelden voor situaties met aanleg voor verhard oppervlak van meer dan 500 of 1000 vierkante meter. In de keur is bepaald, dat bij nieuwe bebouwing en aanleg van nieuwe verharding naast de bestaande wateroppervlakte extra open water zal worden toegevoegd ter grootte van 10% tot 20% van de verharding. Dat houdt in dat bij iedere nieuwbouwontwikkeling voldoende oppervlaktewater gerealiseerd moet worden. Deze uitbreiding kan niet alleen in de openbare ruimte gezocht worden, maar zal bij voorkeur (in ieder geval gedeeltelijk) op eigen terrein opgelost moeten worden en anders hetzelfde peilgebied.
Alle hoofdwatergangen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Dempen van water is in beginsel niet toegestaan. Voor het dempen van water gelden de regels van de Keur. Indien de waterschap akkoord gaat met demping zal er elders water gecompenseerd moeten worden.

Waterleiding
In het gebied is een hoofdwatertransportleiding (Startbaan) aanwezig (WRK-leiding) die op basis van een planologische regeling bescherming behoeft. Er geldt een minimale bebouwingsafstand van 20 meter, 10 meter ter weerszijde gemeten uit het hart van de leidingen.

Riolering en hemelwaterafvoer
Het rioleringstelsel van het stedelijk gebied van Amstelveen bestaat grotendeels uit een gemengd rioolstelsel. Bij nieuwbouwprojecten wordt het vuilwater gescheiden van het hemelwater. Tevens wordt er extra aandacht geschonken aan het voorkomen van verontreiniging van het regenwater, zoals:
- het vermijden van onbehandelde uitlogende materialen, zoals koper, zink en lood;
- teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout in de bouw en bij de inrichting van de openbare ruimte.

7.3 Gebiedswaarde

<u>Wet op de archeologische monumentenzorg</u>
In de Wet op de archeologische monumentenzorg is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt, te weten: 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. Verder wordt het verrichten van opgravingen aan de markt overgelaten.

Door de wet heeft de gemeente een nieuwe wettelijke taak gekregen: bij de vaststelling

van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. 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 aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten moet zelf de kosten dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, uitgaande van het principe 'De verstoorder betaalt'. De aanvrager heeft recht op nadeelcompensatie van de gemeente wanneer de kosten onredelijk hoog zijn.

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.

De provincie of het rijk kunnen in plaats van de gemeente bevoegd zijn om beslissingen te nemen over terreinen met archeologische resten. Het gaat daarbij om vergunningen voor ontgrondingen en om vergunningen inzake beschermde archeologische monumenten die voorkomen op de monumentenlijst van het rijk. Aan deze vergunningen kunnen dezelfde archeologische voorschriften worden verbonden.

Het rijk is ook het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen. 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 haar archeologisch beleid vastgesteld. Hiertoe is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op deze kaart zijn in verschillende gradaties de verwachte archeologische waarden opgenomen, waaraan criteria zijn verbonden.

De gebieden met de hoogste verwachting zijn vermeld als AMK-terrein (Archeologische Monumentenkaart). Dit zijn de op kaart paars gekleurde gebieden (Amsterdamseweg, oude dorp en voormalige buitenplaatsen langs de Amstel). 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 en Legmeerdijk, het gehele verhoogde dijklichaam langs de Amstel) geldt verplicht archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen groter dan 100 m2. In de zone van het onverveend bovenland (langs de Amstel) en in de kreekruggen in de Bovenkerkerpolder en de Noorder Legmeerpolder geldt dit bij bodemverstoringen groter dan 500 m2, en in het onverveend bovenland met recente ontwikkelingen bij 1000 m2. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied is de archeologische verwachtingswaarde dusdanig laag dat er geen criteria aan zijn verbonden.

Plangebied

Paragraaf 5.1.3 geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het bestemmingsplan voorziet in een

dubbelbestemming archeologie waarin voor de vier waarderegimes regels worden gesteld voor het doen van nader onderzoek bij bodemingrepen in geval van bouwen en uitvoeren van werken.

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Zie ook 5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie/monumenten. Het bestemmingsplan voorziet in een dubbelbestemming archeologie waarin voor de vier waarderegimes regels worden gesteld voor het doen van nader onderzoek bij bodemingrepen in geval van bouwen en uitvoeren van werken.

Ook voor de beschermde dorps en stadsgezichten is een dubbelbestemming opgenomen waardoor de gevels gericht naar de openbare ruimte worden beschermd.

7.4 Geluid

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

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

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

Industrie algemeen
Voor de kleinere bedrijfsterreinen waarvoor zonering niet verplicht is geven de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening (VROM 1998) en de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', richtlijnen over de wijze waarop met het aspect geluid in bestemmingsplannen moet worden omgegaan. De Handreiking geeft onder meer, ter voorkoming van geluidshinder bij geluidsgevoelige bestemmingen, streefwaarden. Voor de grote industrieterreinen, spoor- en verkeerswegen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonering gekoppeld aan een systeem van grenswaarden.

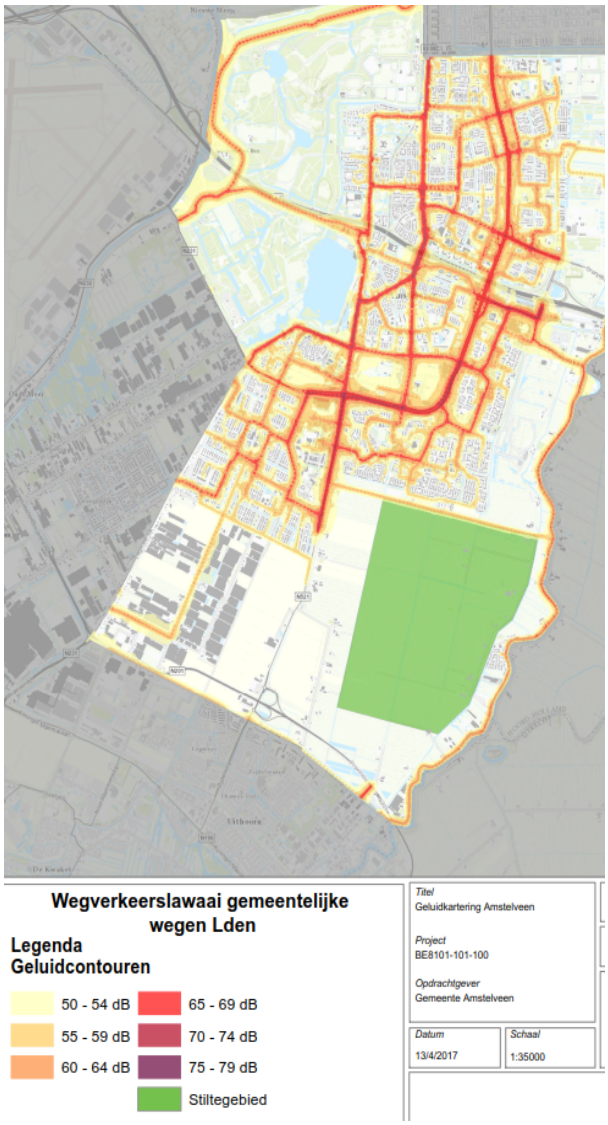
Wegverkeer
Tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven in de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die gesitueerd worden binnen de zone van een weg. In geval sprake is van aanleg van een nieuwe weg zal ook de geluidsbelasting veroorzaakt door verkeer op de nieuwe weg op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen in beeld moeten worden gebracht.

Luchtverkeer

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

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

Met betrekking tot het wegverkeerlawaai zijn er binnen het plangebied een aantal wegen die aan weerszijde een geluidszone hebben liggen. Deze geluidszone geeft het akoestisch aandachtsgebied weer. De geluidszone is afhankelijk van de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken en varieert van 200 tot 600 meter. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h en woonerven zijn niet gezoneerd. In ieder geval hebben de Rijksweg A9, de Handweg, de Beneluxbaan, de Ouderkerkerlaan, de Van der Hooplaan en Keizer Karelweg een geluidszone.



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

7.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

- de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide (NO2) moeten vanaf 2015 voldoen aan de grenswaarde van 40 µg/m3;
- voor fijn stof (PM10) geldt vanaf 2011 een grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie;
- de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 mag niet vaker dan 35 keer per jaar overschreden worden (39 keer als rekening wordt gehouden met de zogenoemde zeezoutaftrek);
- voor PM2,5, deeltjes nog kleiner dan PM10, zijn ook grenswaarden vastgesteld. Deze zijn niet strenger dan de huidige norm voor daggemiddelde concentraties van PM10.

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

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

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

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

7.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

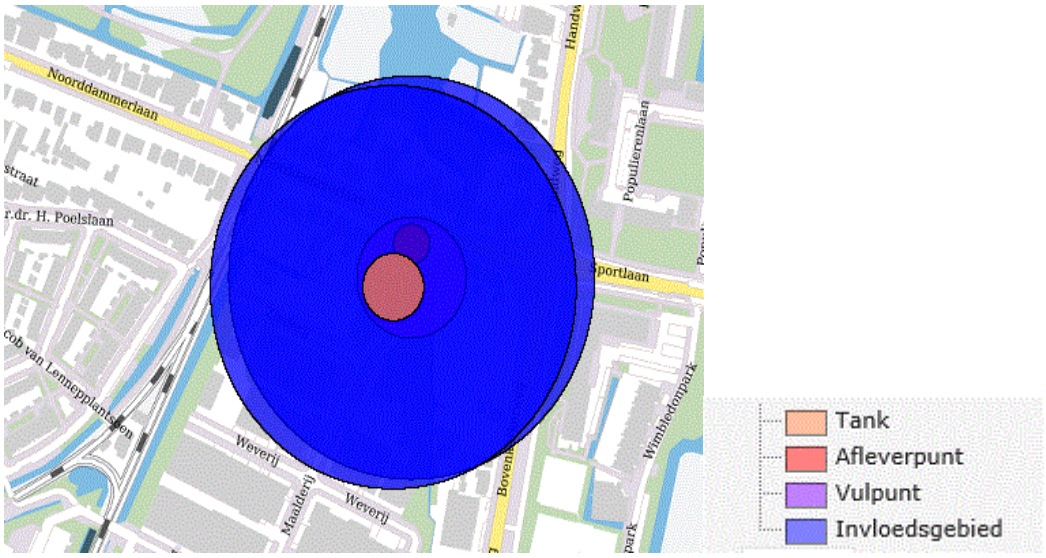
Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m2 en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen,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

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

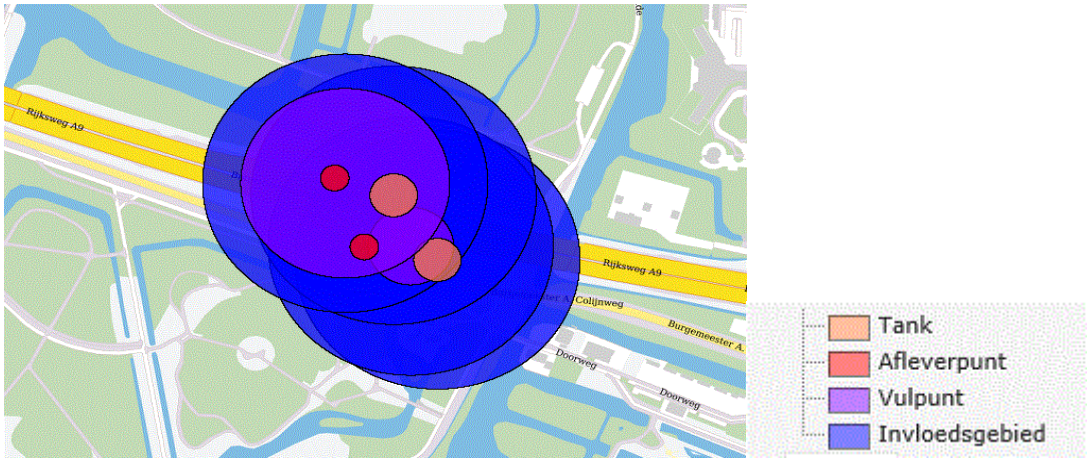
Besluit externe veiligheid transportroutes
Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen inwerking getreden. Deze wet vervangt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het doel van Basisnet is om gevaarlijke stoffen te kunnen vervoeren tussen de belangrijkste industriële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

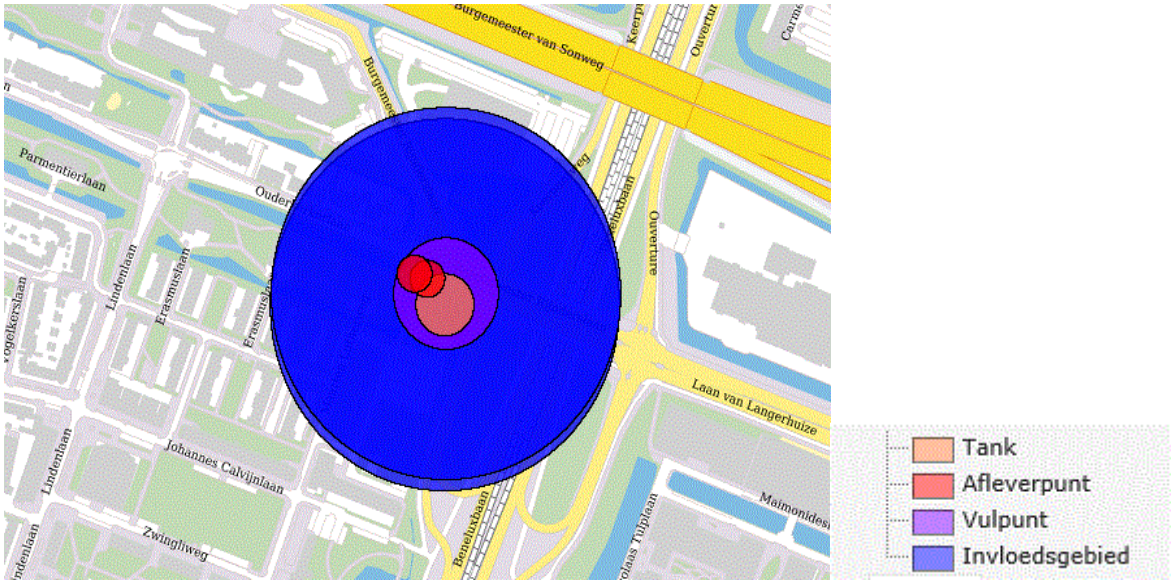
Wat is relevant voor het plangebied?
Het plangebied ligt al dan niet gedeeltelijk binnen de invloedsfeer van een LPG-tankstations langs de A9, de Noorddammerlaan en de Ouderkerkerlaan. Het station aan de A9 zal echter op termijn verdwijnen vanwege de verbreding van de A9. LPG zal ook niet meer verkocht worden aan de Noorddammerlaan om het oprichten van een aantal woningen mogelijk te maken. Voor het LPG-tankstation aan de Noorddammerlaan geldt dat er geen (beperkt) kwetsbare objecten in de invloedsgebied worden toegevoegd door dit bestemmingsplan. Dit betekent dat het groepsrisico niet zal toenemen.



Invloedsgebied LPG Noorddammerlaan



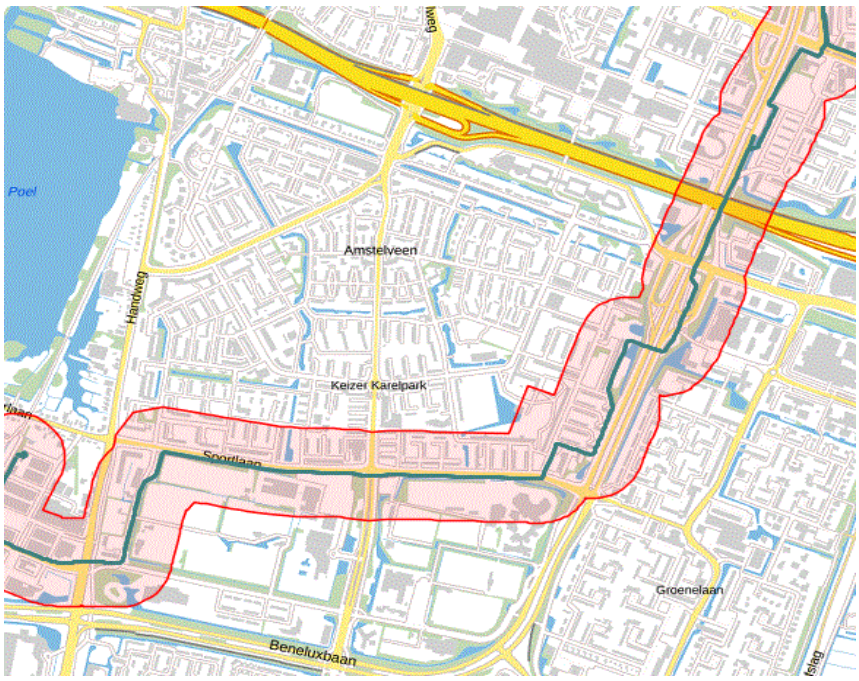
Invloedsgebied LPG A9



Invloedsgebied LPG Ouderkerkerlaan

De Rijksweg A9 ligt net buiten het plangebied en is onderdeel van het Basisnet. Dit betekent dat het een vastgestelde route gevaarlijke stoffen is. Bij deze weg hoort ter plaatse van Amstelveen een plaatsgebonden risicoafstand van 10-6 van 0 meter. Deze contour zorgt niet voor belemmeringen voor het bestemmingsplan. Delen van het plangebied liggen wel binnen het invloedsgebied van de A9. Aangezien dit bestemmingsplan geen extra (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen het A9-invloedsgebied, zal het groepsrisico niet toenemen.

Binnen het plangebied loopt een hoge-druk aardgastransportleiding van Gasunie, W-540-01. Dit is een buisleiding met een uitwendige diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Een dergelijke leiding kent een belemmeringenstrook van 4 meter. Binnen de belemmeringstrook mogen in principe geen bouwwerken worden opgericht. Delen van het plangebied liggen ook binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Aangezien dit bestemmingsplan geen extra (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt binnen het invloedsgebied van de buisleiding, zal het groepsrisico niet toenemen.



Inventarisatieafstand gasleiding

7.7 Ecologie

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.

De gemeente Amstelveen adviseert om de gedragscodes van Stadswerk te gebruiken. Er is een code voor bestendig beheer en onderhoud en een code voor ruimtelijke ingrepen.

Het plangebied
Het plangebied betreft een sterk verstedelijkt gebied met een aantal sportvelden. er zijn kleinere heem- en bosplantsoenen aanwezig.

In dit verstedelijkte gebied is sprake van beperkte natuurwaarden. dit neemt niet weg dat er beschermde planten en dieren kunnen voorkomen. Met name diverse vleermuissoorten, huismussen en gierzwaluwen zijn bekend in deze omgeving voor te komen. Deze soorten en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd.

De volgende waarneminge uit 2017 van gierzwaluw- en huismusnesten zijn bij de gemeente Amstelveen bekend:



Bron:·https://geo.amstelveen.nl/Viewer.aspx?map=Gierzwaluw-en-huismusnesten

Sportvelden worden gewoonlijk zo intensief beheerd, dat daar geen beschermde flora en fauna voorkomen.

Het plangebied kent geen Natura 2000-gebieden. Ook maakt het geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het deel van De Poel ten oosten van de museumtrambaan in namelijk geen deel van het NNN. Een deel van het plangebied grenst wel aan het NNN. Het bestemmingsplan maakt echter geen ontwikkelingen mogelijk die de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk ter plaatse aantasten.

7.8 Duurzaam bouwen en energie

De kaders betreffende duurzaamheid Amstelveen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juni 2016. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat Amstelveen streeft naar duurzaam beleid in alle keuzes die hij maakt. Hierbij zijn drie focusgebieden benoemd:

- Amstelveen is een fossielonafhankelijke stad in 2040;
- Amstelveen is een circulaire stad (circulaire economie) in 2040;
- en iedereen kan meedoen in Amstelveen (inclusieve stad).

Belangrijk aandachtspunt is bij nieuwbouw en renovatie dat energiegebruik zoveel mogelijk gereduceerd wordt door o.a. isolatie en efficiënt inzetten van installaties. Daarnaast is aandacht voor duurzame energie-opwek gewenst. Dit wordt binnen het Bouwbesluit getoetst. De gemeente hecht er aan dat voor bewoners de mogelijkheid wordt geboden zelf verdergaande maatregelen te treffen waarmee energieneutraliteit te bereiken is. De initiatiefnemer van dit project heeft aangegeven zonnepanelen aan te brengen op de daken. Een collectieve WKO eventueel in combinatie met aansluiting op het warmtenet kan bijdragen aan het behalen van de ambitie fossielonafhankelijk. Binnen het plangebied zijn voor toepassing van bodemenergie geen belemmeringen voorzien. Het (wijzigings)besluit Bodemenergie en de Waterwet vormen bij toepassing

van bodemenergie het wettelijk kader.

Naar verwachting zal de uitvoering van het nationale klimaatbeleid leiden tot het niet meer beschikbaar zijn van aardgas tijdens de gebruiksperiode van de in het plangebied te realiseren woningen, het voorkomen van een nieuwe aardgasaansluiting voor deze woningen is daarom te prefereren.
Het afschaffen van de aansluitplicht o.g.v. de Gaswet in een nieuwbouwsituatie is op dit moment onder de aandacht van de rijksoverheid. Indien tijdens de ontwikkelperiode of voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een besluit wordt genomen waardoor een netbeheerder niet langer is verplicht een aardgasaansluiting aan te leggen, kan dit leiden tot een onvoorziene aanpassing van de installatie. Om dit risico uit te sluiten worden bouwende partijen gestimuleerd woningen zonder aardgasaansluiting te laten ontwerpen.

Het informeren van bouwende partijen en potentiële gebruikers van de woningen over de mogelijkheid dat, indien onverhoopt een aardgasaansluiting wordt aangevraagd, deze naar verwachting tijdens de gebruiksduur van de woning vervangen zal moeten worden door een alternatief voor de aardgasinstallatie draagt er toe bij, dat de bouwer en de gebruiker een eigen gefundeerde keus kunnen maken door nu reeds te kiezen voor een alternatief ontwerp.

De gemeente Amstelveen stimuleert daarnaast het realiseren van duurzame en energiezuinige gebouwen door middel van de gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR). GPR-gebouw is een digitaal instrument dat ontwerpgegevens omzet in prestatiegetallen per module. De gemeente stelt haar licentie beschikbaar aan ontwikkelaars waarmee deze op basis van voorlopig ontwerp kunnen toetsen waar nog verbeteringen mogelijk zijn. Het thema milieu van de GPR voldoet aan de indieningsvereisten die op grond van de omgevingsvergunning worden gesteld bij het indienen van een bouwaanvraag volgens artikel 5.9 het eerste en tweede lid van het Bouwbesluit 2012. Aanvrager van een vergunning voor het bouwen moet met een berekening aangeven wat het duurzaamheidgehalte van het te realiseren bouwwerk is.

Voor nieuwbouwwoningen is vanaf 1 januari 2015 een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 vereist volgens het Bouwbesluit. De gemeente zoekt graag met de ontwikkelaar naar meer opties waarmee voor de bewoners een lagere EPC gehaald kan worden. Gedacht wordt hierbij aan extra isolatie en/of warmte terugwininstallaties in douchewaterretour, energiezuinige systemen, warmte - koude opslag gecombineerd met lage temperatuurverwarming en/of nabij gelegen warmtenet, en het benutten van de zon als energiebron door mee ontworpen zonnepanelen, zonneboiler. Bij voorkeur worden meer opties in de bouwaanvraag meegenomen zodat hierop toegezien kan worden.

Energieopslag
Door de recente aandacht voor warmte -koude opslag (WKO) ook wel energieopslag genoemd, is aandacht voor de ruimtelijke consequenties wenselijk. WKO maakt gebruik van de constante temperatuur van diep grondwater uit het 2e of 3e watervoerend pakket. Het water wordt op een plaats onttrokken en elders geïnfiltreerd op dezelfde diepte. Bovengronds wordt warmte aan het grondwater toegevoegd of onttrokken. Er ontstaan op deze wijze twee lokale zones in het grondwaterpakket, waarvan de een kouder en de ander warmer is dan het omringende grondwater. De omvang van de zones is afhankelijk van het debiet en de hoeveelheid warmte.
Een potentieel probleem ontstaat wanneer de aanleg van systemen niet wordt geregisseerd. Zonder regie bestaat de kans dat de ondergrond niet efficiënt wordt benut, omdat de systemen niet op elkaar aansluiten of de aanleg van toekomstige systemen belemmeren. De provincie Noord-Holland is bevoegd gezag voor het grondwater onder de Waterwet. De provincie heeft momenteel het beleid om bij

toenemende vraag naar deze systemen de krachten te bundelen en in samenwerking met de betrokkenen een masterplan energieopslag op te stellen.
In de loop van 2013 worden door de gemeente Amstelveen beleidsregels opgesteld conform het Besluit bodemenergie (2013). Doel is de aanleg van bodemenergie te reguleren. Het ligt in de verwachting dat het plangebied (in ieder geval gedeelte duurzame glastuinbouw) onderdeel wordt van een door de gemeente aangewezen interferentiegebied bodemenergie. Dit heeft als gevolg dat voor de aanleg van bodemenergie een vergunning nodig is. De vergunningvoorwaarden bepalen dat verschillende systemen elkaar niet negatief beïnvloeden.
In het bestemmingsplan wordt tenslotte ruimte geboden voor warmtebuffering in opslagtanks.

7.9 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen).

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van 'pseudo-wetgeving' gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Gemengd gebied
Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden bij gemengd gebied met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

Functiemenging
Het begrip gebied met functiemenging wordt gebruikt om een gebied aan te duiden waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen. Belangrijk is dat de functies in dat gebied tenminste in enige mate elkaar moeten afwisselen. De richtafstanden uit de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn in dat geval niet toepasbaar. Bij functiemenging worden 3 milieucategorieën toegekend:

- bedrijven van categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen
- bedrijven van categorie B: toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen
- bedrijven van categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg

Planspecifiek
In het plangebied binnen de bestemming bedrijf zijn de volgende bedrijven gevestigd:

1. Van Poelgeest
2. Habre

Van Poelgeest
Dit bedrijf is een autobedrijf die auto's verkoopt (nieuw en 2e hands), reparaties uitvoert en voorzien is van een showroom. Daarnaast heeft het ook een parkeergarage. De activiteiten van het bedrijf vallen onder milieucategorie 2. De richtafstand volgens de VNG-brochure is 30 meter. De dichtsbijgelegen milieu gevoelige bestemming (woningen) liggen op een grotere afstand dan 30 meter. Daarmee wordt voldaan aan de te hanteren richtafstand.

Habre
Dit bedrijf repareert en onderhoud auto's en repareert startmotoren en dynamo’s van auto’s, motoren, boten en brommobielen. De activiteiten van het bedrijf vallen onder milieucategorie 2. Er is hier sprake van gemengd gebied en daarom mag de richtafstand van 30 meter met één afstandstap verlaagd worden. Dat betekent dat de richtafstand hiermee 10 meter is. De dichtsbijgelegen milieu gevoelige bestemming (woningen) liggen op een grotere afstand dan 10 meter. Daarmee wordt voldaan aan de te hanteren richtafstand.

Kleinschalige bedrijven
Binnen het plangebied liggen een aantal garageboxen waar, naast het stallen van een auto, ook kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan. Het gaat dan om garageboxen die op korte afstand liggen van milieu-gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Je kan daarom spreken van functiemenging. De richtafstanden uit de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn in dat geval niet toepasbaar.

Nutsvoorzieningen
Binnen het plangebied liggen gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, etc. Deze gebouwen hebben een aparte bestemming 'bedrijf - nutsvoorzieningen' gekregen. Dit soort voorzieningen vallen onder milieucategorie 2. Aangezien functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd kun je hier spreken van functiemenging. De richtafstanden uit de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn in dat geval niet toepasbaar.

Bedrijven binnen de gemengde bestemmingen
Binnen het plangebied liggen een aantal panden met gemengde bestemmingen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Aangezien de milieu-gevoelige bestemminggen op hele kort afstand liggen van deze panden kun je

hier spreken van functiemenging. De richtafstanden uit de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn in dat geval niet toepasbaar.

Bedrijf - 1
Binnen het plangebied ligt een pand met een bestemming bedrijf - 1. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Aangezien de milieu-gevoelige bestemminggen op hele kort afstand liggen van dit pand kun je hier spreken van functiemenging. De richtafstanden uit de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn in dat geval niet toepasbaar.

Gezien het bovenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Bijlage toelichting.

Bijlage 1 Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg
Bijlage 2 Nota van beantwoording zienswijzen

Gemeente Amstelveen

Nota van Beantwoording

Ontvangen inspraakreacties en beantwoording van de inspraakreacties op het

Voorontwerp bestemmingsplan Amstelveen Midden-West 2022

Amstelveen, mei 2022

Wijze van beantwoording

Een Nota van Beantwoording (NvB) gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties c.q. zienswijzen en de vooroverlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan Amstelveen Midden – West 2022. In deze NvB zijn de binnengekomen inspraakreacties en de vooroverlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan Amstelveen Midden-West 2022 opgenomen.

De ingediende inspraakreacties en vooroverlegreacties vatten we samen. Hoewel niet expliciet beschreven, beoordelen we reacties in hun geheel.

De ontvangen inspraakreacties en vooroverlegreacties behandelen we per indiener puntsgewijs. Links vindt u de samenvatting van de reacties per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording . In de uiterste rechterkolom geven we aan of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met eventueel een korte toelichting daarop.

Indieners ontvangen alle reacties (anoniem weergegeven conform de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)) en de beantwoording met het oog op transparante communicatie.

Samenvatting ingediende reactie A ontvangen per brief op 4 april 2022		Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	In de toelichting is aangegeven dat het voorontwerp toegezonden is aan het Wijkplatform Keizer Karelpark en het Wijkplatform Oude Dorp, maar deze zijn toch in 2020 opgeheven?	Dat is correct. De toelichting wordt hierop aangepast.	ja
2	In paragraaf 5.1.2 en andere paragrafen ontbreekt een toelichting over de gevolgen van de aanwezigheid van 3 (van de 4) scholen voor voortgezet onderwijs en de internationale school aan de Sportlaan.	Wij zien geen noodzaak om een extra toelichting betreffende deze scholen op te nemen. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande toestand planologisch vastgelegd.	nee
3	In paragraaf 5.1.3 is aangegeven dat de kerk en pastorie zijn aangewezen als gemeentelijk monument, terwijl van de kerk alleen de gevel is aangewezen.	Dat is correct. Zowel de kerk als de pastorie genieten een voorgevelbescherming. Overige onderdelen maken dus geen onderdeel uit van de monumentale bescherming (zijgevels, achtergevels, kap, interieur). De toelichting wordt hierop aangepast.	ja
4	Bij de Heilige Geestkerk wordt in de beschrijving ook bv de doopkapel met glas in lood als bijzonder genoemd. En de klokkentoren is een monument.	Dat is correct. Ook de vrijstaande klokkentoren en de doopkapel zijn onderdeel van het gemeentelijk monument en worden in de planvorming behouden. De toelichting wordt hierop aangepast.	ja
5	Monumenten: De dagkerk en pastorie werden in 2021 na een bezwaarprocedure afgevoerd van de lijst van gemeentelijke monumenten.	Dat is correct. De toelichting wordt hierop aangepast.	ja
6	5.2.5 Verkeer en vervoer: positieve ontwikkeling om de Ouderkerklaan tussen Lindenlaan en Keerpuntweg, de Lindenlaan en de Van der Leeklaan te wijzigen in een erftoegangsweg (30 km/h).	Dit blijkt een omissie te zijn in de paragraaf. Deze wegen gaan niet afgewaardeerd worden naar een erftoegangsweg. De toelichting zal hierop aangepast worden. Er zit ook een incorrecte afbeelding van de wegcategorisering in de toelichting. Deze zal ook worden aangepast.	ja
7	Openbaar vervoer/Tram en metro: De tekst *"Een sneltram (metrolijn 51 verbindt … buiten het plangebied. In 2019 wordt de Amstelveenlijn omgebouwd naar hoogwaardige tramverbinding. Lijn 51 vervalt in maart 2019 en wordt vanaf 2020 vervangen door een tram die rijdt tussen Westwijk en station Amsterdam Zuid."* is wel heel gedateerd.	Dat is correct. De toelichting wordt hierop aangepast.	ja
8	Busroutes: Buslijn 300 en 356 rijden niet door het plangebied. Is buslijn 165 opgeheven?	Dat is correct. De toelichting wordt hierop aangepast.	ja

9	Detailhandelsnota: waarom blijven hier beide 'dagelijkse boodschappenwinkels' (met lsl achtergrond) onbenoemd? Wat is het beleid als deze winkels zouden sluiten? Voorkomen van nieuwe winkels, of ...? De Coop heeft een belangrijke functie voor veel wijkbewoners met een beperkte actieradius. Waarom zou deze winkel niet vervangen kunnen worden, en die aan Lindenlaan/Calvijnlaan wel? Een uitleg of onderbouwing voor dit verschil in benadering ontbreekt. Behalve een andere NL supermarkt zou er zich bv ook een winkel met dagelijkse boodschappen met speerpunt Indiase/Chinese wijkbewoners kunnen vestigen Welke gevolgen heeft schrappen winkelbastemming voor bv de zaak van Lex's homedecor? Welke verruimingen zouden aan de orde zijn?	We erkennen de waarde van deze functie. Daarom gaan we het huidige gebruik opnieuw opnemen en wij zullen bij een herziening van het detailhandelsbeleid deze winkelstraat opnieuw bekijken.	nee
10	Oude Dorp: Typfoutjes in de tekst.	Passen we aan.	ja

Samenvatting ingediende reactie B ontvangen per brief op 5 april 2022		Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	Aan de Lindenlaan 55 – 77 en de hoek Haagbeuklaan is er al jaren sprake van detailhandel en kleine horecabedrijven/afhaalcentrum. Indiener heeft een afhaal en bezorgrestaurant aan de Haagbeuklaan. Er is al sinds voor de jaren '80 sprake van detailhandel. Dit gebruik is met het vigerende bestemmingsplan onterecht onder het overgangsrecht gebracht. In het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan wordt het gebruik voor de 2e keer onder het overgangsrecht gebracht. Indiener is van mening dat het gebruik daarom niet voor de 2e keer onder het overgangsrecht gebracht kan worden. Indiener is niet voornemens om te stoppen en stelt dat het uitoefenen van zijn bedrijf onder het overgangsrecht schadelijk is voor zijn bedrijfsvoering, de waarde van zijn bedrijf en de mogelijke bedrijfsopvolging. Het winkelcentrum is niet alleen van belang van indiener, maar ook van belang voor de buurt. De wijk is afhankelijk van dit winkelcentrum en heeft een duidelijke buurtfunctie. Indiener verzoekt daarom om de volgende versie van het bestemmingsplan als ontwerp in procedure te brengen waarin met het bovenstaande rekening is gehouden en het pand aan de Lindenlaan 55-71/Hoek Haagbeuklaan bestemd wordt tot detailhandel waarin ook horeca/afhaalvoorzieningen en een supermarkt zijn toegestaan.	We erkennen de waarde van deze functie. Daarom gaan we het huidige gebruik opnieuw opnemen en wij zullen bij een herziening van het detailhandelsbeleid deze winkelstraat opnieuw bekijken.	ja

Samenvatting ingediende reactie C ontvangen per brief op 5 april 2022		Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	Aan de Lindenlaan 55 – 77 en de hoek Haagbeuklaan is er al jaren sprake van detailhandel en kleine horecabedrijven/afhaalcentrum. Indiener heeft een toko/afhaalcentrum aan de Lindenlaan. Er is al sinds voor de jaren ’80 sprake van detailhandel. Dit gebruik is met het vigerende bestemmingsplan onterecht onder het overgangsrecht gebracht. In het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan wordt het gebruik voor de 2e keer onder het overgangsrecht gebracht. Indiener is van mening dat het gebruik daarom niet voor de 2e keer onder het overgangsrecht gebracht kan worden. Indiener is niet voornemens om te stoppen en stelt dat het uitoefenen van zijn bedrijf onder het overgangsrecht schadelijk is voor zijn bedrijfsvoering, de waarde van zijn bedrijf en de mogelijke bedrijfsopvolging. Het winkelcentrum is niet alleen van belang van indiener, maar ook van belang voor de buurt. De wijk is afhankelijk van dit winkelcentrum en heeft een duidelijke buurtfunctie. Indiener verzoekt daarom om de volgende versie van het bestemmingsplan als ontwerp in procedure te brengen waarin met het bovenstaande rekening is gehouden en het pand aan de Lindenlaan 55-71/Hoek Haagbeuklaan bestemd wordt tot detailhandel waarin ook horeca/afhaalvoorzieningen en een supermarkt zijn toegestaan.	We erkennen de waarde van deze functie. Daarom gaan we het huidige gebruik opnieuw opnemen en wij zullen bij een herziening van het detailhandelsbeleid deze winkelstraat opnieuw bekijken.	ja

Samenvatting ingediende reactie D ontvangen per brief op 5 april 2022		Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	Aan de Lindenlaan 55 – 77 en de hoek Haagbeuklaan is er al jaren sprake van detailhandel en kleine horecabedrijven/afhaalcentrum. Indiener heeft een detailhandelsbedrijf aan de Lindenlaan. Er is al sinds voor de jaren '80 sprake van detailhandel. Dit gebruik is met het vigerende bestemmingsplan onterecht onder het overgangsrecht gebracht. In het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan wordt het gebruik voor de 2e keer onder het overgangsrecht gebracht. Indiener is van mening dat het gebruik daarom niet voor de 2e keer onder het overgangsrecht gebracht kan worden. Indiener is niet voornemens om te stoppen en stelt dat het uitoefenen van zijn bedrijf onder het overgangsrecht schadelijk is voor zijn bedrijfsvoering, de waarde van zijn bedrijf en de mogelijke bedrijfsopvolging. Het winkelcentrum is niet alleen van belang van indiener, maar ook van belang voor de buurt. De wijk is afhankelijk van dit winkelcentrum en heeft een duidelijke buurtfunctie. Indiener verzoekt daarom om de volgende versie van het bestemmingsplan als ontwerp in procedure te brengen waarin met het bovenstaande rekening is gehouden en het pand aan de Lindenlaan 55-71/Hoek Haagbeuklaan bestemd wordt tot detailhandel waarin ook horeca/afhaalvoorzieningen en een supermarkt zijn toegestaan.	We erkennen de waarde van deze functie. Daarom gaan we het huidige gebruik opnieuw opnemen en wij zullen bij een herziening van het detailhandelsbeleid deze winkelstraat opnieuw bekijken.	ja
Samenvatting ingediende reactie E ontvangen per brief op 5 april 2022		Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	Indiener reactie verzoekt teven om de bestemming te wijzigen van Bed & Breakfast naar hotel. Indiener stelt dat er alleen het deel voor eigen bewoning wordt aangepast naar logiesverblijf en dat er verder niets wijzigt.	In 2020 is er door indiener een principe-verzoek ingediend om het gebruik om te zetten naar boutique hotel. Op dit verzoek is positief besloten. Er zijn daarom geen planologisch bezwaren om voor dit perceel een functie-aanduiding horeca 5 (hotel) op te nemen.	ja

Samenvatting ingediende reactie F ontvangen per brief op 5 april 2022		Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	In het complex aan de Lindenlaan 55-71, Peppelerf 2 en Haagbeuklaan 68 zijn al sinds jaar en dag, al vóór 1986 diverse detailhandelszaken, een supermarkt en een klein horeca/afhaalbedrijf gevestigd. Dit is met het bestemmingsplan uit 2008 weg bestemd met het doel om het gebruik te laten beëindigen, wat tot dusver nog niet is gebeurd. Hiermee is het gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Het is niet toegestaan om het gebruik een tweede keer onder het overgangsrecht te brengen. De gemeente dient het gebruik daarom in het nieuwe bestemmingsplan positief te bestemmen. De eigenaren van de winkels (en afhaalrestaurant) zijn niet voornemens om hun gebruik te beëindigen. Het winkelcentrum heeft daarnaast nog een buurtfunctie. Indiener verzoekt daarom om in het pand aan de Lindenlaan 55-71/Haagbeuklaan 68 tevens detailhandel en horeca/afhaalvoorzieningen en een supermarkt mogelijk te maken.	We erkennen de waarde van deze functie. Daarom gaan we het huidige gebruik opnieuw opnemen en wij zullen bij een herziening van het detailhandelsbeleid deze winkelstraat opnieuw bekijken.	ja
Samenvatting ingediende reactie G ontvangen per brief op 7 april 2022		Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	<u>Parkeren</u> Er is duidelijke behoefte aan een rechtvaardige beleid tav het porkeren in de huidige gebieden en de nog in ontwikkeling zijnde projecten binnen de Keizer Karelpark. Ik heb het vermoede dot er met twee moten gemeten worden en dot schep in de toekomst met diverse projecten in deze wijk problemen. Vooral de punt van Kinderopvang locaties en Scholen. Veiligheid moet een grote prioriteit hebben.	Er is naar een oude versie van het parkeerbeleid verwezen. De meest recente versie is de Nota parkeernormen Amstelveen 2021. Dit wordt aangepast. Nieuwbouwplannen moeten voldoen aan de normen die in deze nota genoemd worden. Voor kinderopvang en scholen gelden naast parkeernormen voor personeel en bezoek ook normen voor halen en brengen. Veiligheid is hierbij uiteraard altijd het voornaamste uitgangspunt.	ja

2	Verkeer en vervoer In deze wijk zijn de van der Hooploon met de Sportloon en de Keizer Karelweg met de Handweg niet alleen ontsluitingswegen voor de wijk maar zij verzorgen ook de doorgaande verbinding met de zuidelijk gelegen wijken van Amstelveen plus Aalsmeer en Uithoorn. Ik mis een voorziening om een deel van dit verkeer door de wijk te ontlasten. Waar is de planning voor een weg buiten de wijk Groenlaan om?	Ontsluitingswegen. Keizer Karelpark kent diverse ontsluitingswegen die nodig zijn voor de interne ontsluiting van de wijk en de toegankelijkheid voor onder andere nood- en hulpdiensten. Voor doorgaand regionaal verkeer zet Amstelveen in op het optimaliseren van de doorstroming op de Beneluxbaan, van en naar afrit 4 van de A9. Een ontsluitingsweg om de wijk Groenlaan heen is niet voorzien.	nee
3	Winkels Deze Coop heeft een duidelijke buurtfunctie en is noodzakelijk voor de oudere bewoners van de wijk die niet ver kunnen en willen lopen en niet voldoende kennis heeft van moderne technieken om boodschappen te laten bezorgen.	De gemeente voert geen beleid om deze supermarkt actie uit te plaatsen. Het is daarmee aan de supermarkt om daar wel of niet te blijven.	nee
4	Amstelveense verkeers en vervoersvisie (oktober 2008) Herhaling van Verkeer en vervoer: In deze wijk zijn de van der Hooplaan met de Sportlaan en de Keizer Karelweg met de Handweg niet alleen ontsluitingswegen voor de wijk maar zij verzorgen ook de doorgaande verbinding met de zuidelijk gelegen wijken van Amstelveen plus Aalsmeer en Uithoorn. Ik mis een voorziening om een deel van dit verkeer door de wijk te ontlasten. Waar is de planning voor een weg buiten de wijk Groenlaan om? De fietspaden voldoen niet meer aan deze huidige intensieve gebruik. Vooral de tweerichtings gebruik van de te smalle fietspaden zorgen voor een onveilige situatie. Zekere met de huidige moderne middelen. Naaste de oude vertrouwde fiets hebben wij nu Speedpeddeler, Elektrische fietsen en Scooters, Bakfietsen en wat er nog ontwikkeld wordt. En het gebruik van wel of niet van deze Fietspaden door Scootmobielen, Canta's, Biro enz. Teveel op een te smalle oppervlakte. Een Verkeers en vervoers visie van 2fi)8 is duidelijke achterhaald en moet nodig herschreven worden naar de huidige situatie.	De Amstelveense verkeer- en vervoersvisie 2008 is inmiddels vervangen door de Mobiliteitsvisie Amstelveen 2020. Het stimuleren van actieve modaliteiten en het aanpassen van de infrastructuur op de recente ontwikkelingen op gebied van fietsverkeer is een speerpunt van het huidige beleid. De komende jaren worden diverse fietsroutes binnen de gemeente opgewaardeerd.	ja
5	Nota parkeernormen 2016 De conclusie is duidelijk maar nu ook toetsen aan de huidige projecten en dan toepassen in deze projecten. Voorbeeld: Haagbeuklaan 1-3 is een aanfluiting hoe die nu toegepast wordt	Er is naar een oude versie van het parkeerbeleid verwezen. De meest recente versie is de Nota parkeernormen Amstelveen 2021. Dit wordt aangepast. Nieuwbouwplannen moeten voldoen aan de normen die in deze nota genoemd worden.	ja

6	Woonagenda 2015 - 2018 Ik begrijp de uitleg van scheefwonen niet, dus duurder bouwen om scheefwonen tegen te gaan? Hoe is dit uit te leggen	Er is naar een oude versie van de woonagenda verwezen. De meest recente versie is 'Woonagenda 2020 -2023'. Dit wordt aangepast.	ja
Vooroverlegreacties art. 3.1.1 Bro			
Samenvatting ingediende vooroverleg reactie		Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	Mail ontvangen op 20 april 2022 van waterschap AGV In paragraaf 7.2 Water, kopje 'waterkwantiteit' wordt gesproken van een watercompensatie van 10-15%. Dit klopt niet volgens de Keur 2019 van AGV: 10-20% watercompensatie. Gaarne aanpassen. Verder paragraaf beleid 1 op 1 overnemen zoals in de mail is opgenomen.	Deze vooroverlegreactie wordt overgenomen.	ja
	Mail ontvangen op 7 april 2022 van provincie Noord-Holland Er is een toets opgenomen van onze oude verordening (PRV). Graag verwijderen en toetsen aan onze vigerende Omgevingsverordening NH2020. Specifiek artikel 6.24 goed toelichten aan de hand van de opgenomen beschrijving in onze verordening. Daarnaast zouden er ook andere artikelen aan bod kunnen komen.	Toelichting is aangepast naar aanleiding van deze vooroverlegreactie.	ja
	Mails ontvangen op 5, 13 en 21 april 2022 van Qirion namens Liander. Nabij Simon Stevinstraat 5 is Liander voornemens een 'wijktrafo' te realiseren. Past deze in het voorontwerp bestemmingsplan.	Deze wijktrafo heeft afmetingen van ca. 2 x 2 x 2m. Nutshuisjes zijn vergunningvrij als ze niet groter zijn dan 15 m2 en niet hoger dan 3 m zijn. Het te realiseren trafo-huisje is daarmee vergunningvrij en hoeft daarom niet expliciet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.	nee

Gemeente Amstelveen

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van de zienswijzen op het

Ontwerp bestemmingsplan Amstelveen Midden-West 2022

Amstelveen, juli 2022

Z-21-086383

Wijze van beantwoording

Een Nota van Beantwoording (NvB) gebruiken we voor de beantwoording van zienswijzen op afwijkingen van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden van een locatieontwikkeling.
In deze NvB zijn het de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Amstelveen Midden-West 2022.

De ingediende zienswijzen vatten we samen. Hoewel niet expliciet beschreven, beoordelen we zienswijzen in hun geheel.

De ontvangen zienswijzen behandelen we per indiener puntsgewijs. Links vindt u de samenvatting van de zienswijzen per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de uiterste rechterkolom geven we aan of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met eventueel een korte toelichting daarop.

De indieners van een zienswijze ontvangen de Nota van Beantwoording (anoniem weergegeven conform de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)) met het oog op transparante communicatie.

	Samenvatting ingediende zienswijze reclamant A	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
1	<u>Brief ontvangen 11 juli 2022</u> 1. In de opsomming Gemeentelijke monumenten op straatnaam ontbreekt Haagbeuklaan 1-3: de Heilige Geestkerk met doopkapel en klokkentoren (in de tekst staat deze -terecht- wel vermeld) 2. Onder het kopje 5.2.5. OV is nog steeds sprake van de al jaren niet meer rijdende Metro 51, met als bestemmingen o.a. Stations Amstel en CS, ipv Tram 25 met als eindhalte Zuid. Het doortrekken van lijn 25 vanuit Westwijk naar Uithoom (aanleg in volle gang) wordt nergens vermeld. Onder hetzelfde kopje zijn weliswaar de niet door de wijk rijdende bussen verwijderd, maar de belangrijke, hoogfrequente 348 en 358 ontbreken. Ook bus 174 wordt niet vermeld. 3. Winkels aan Lindenlaan West. 5.2.8 Op het voornemen het vestigen van een nieuwe supermarkt te voorkomen en de winkelfunctie weg te bestemmen (detailhandelsnota 2016-2020, hier samengevat in paragraaí 6.4.7) zijn meerdere reacties binnengekomen, die o.a. het belang van deze winkelstrip voor de buurt benadrukken. !n de Nota van Beantwoording staat dat de gemeente de waarde van de functie erkent, het huidige gebruik opnieuw zal opnemen en bij een herziening van het detailhandelsbeleid deze winkelstraat opnieuw bekeken wordt. In het vakje Planaanpassing staat 'JA'. In welke paragraaf is deze aanpassing te vinden? Ik vond alleen: Winkelstip die vermoedelijk weg zal vallen met het vertrek van de Coöp.(5.2.8). Deze zin heeft een negatief en speculatief karakter, wat helemaal niet past bij uw toezegging functie, gebruik en toekomstig beleid opnieuw te bekijken. Ik vraag u dan ook deze zin te vervangen.	Bedankt voor uw zienswijze. 1. Deze wordt toegevoegd aan de lijst met gemeentelijke monumenten. 2. Paragraaf 5.2.5 wordt hierop aangepast. 3. Op het moment dat het nieuwe detailhandelsbeleid zal worden opgesteld zal ook gekeken worden naar de winkelstrip aan de Lindenlaan/west. Op dat moment kan ook de tekst in de detailhandelsnota worden aangepast. Zolang de detailhandelsnota niet aangepast is kan de tekst in de toelichting niet worden aangepast, omdat dit een samenvatting is van het vigerende beleid. Dit kan pas aangepast worden als het beleid gewijzigd is. In de tussenliggende periode zal het huidige gebruik van de winkelstrip in stand worden gehouden en geen actief beleid gevoerd worden om dit te wijzigen. Het voornemen is om de betreffende winkelstrip Lindenlaan/west op te nemen als detailhandel in het nieuwe detailhandelsbeleid.	 Ja, toelichting Ja, toelichting Nee

	Samenvatting ingediende zienswijze reclamant B	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
			N.v.t.
2.	<u>Brief ontvangen 30 juni 2022</u> 1. Is het bestemmingsplan van het gebied aan de Startbaan te weten, zwembad, sportvelden aangepast zodanig dat de bouw van huizen/appartementen/ religieuze) conferentiecentra in de toekomst mogelijk gemaakt wordt? Is er een wijziging voor wat betreft de geluidshinder in volume. Frequentie etc. van de bestaande situatie van sportveld gebruik? 2. Is er rekening gehouden met de laagbouwwoningen waar het parkeren in de algemene ruimte plaats vindt en niet achter een slagboom zoals bij veel (nieuwe) hoogbouwprojecten het geval is (Minimale) parkeerplek normen blijken niet in te houden dat deze plekken daadwerkelijk toegankelijk moeten zijn voor de buurt. Bij de hoogbouw in het nieuws hoogbouw gebied aan de rand van de Beneluxbaan blijken de huurders/bewoners 1 parkeerplek bij de woning te krijgen. De resterende plekken dienen extra gehuurd te worden. Hierdoor komen de te verwachten 4 voertuigen (Parkeernorm voor midden huur appartementen) in de aanpalende woonwijk terecht omdat ze daar gratis kunnen staan. Staat er in het document een sectie waarin staat welke objectieve mate van parkeeroverlast er moet zijn alvorens er betaald parkeren wordt ingevoerd? (Met bewonersvergunningen en bezoekersvergunningen om de impact voor bewoners te beperken.) Staat er in het document een sectie waarin staat op welke gronden belanghebbenden controle/naleving van de verleende bouwvergunning kunnen bewerkstelligen'. 3. Staat omschreven hoe de gemeente achtergelaten fietsen, brommers, auto's kan laten afvoeren?	Bedankt voor uw zienswijze. 1. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het huidige gebruik wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan. Aangezien de huidige sportvelden planologisch niet worden uitgebreid verandert er ook niets met betrekking tot geluid. 2. Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt hoeft er niet getoetst te worden aan de parkeernota. Als er een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen ingediend wordt moet deze wel getoetst worden aan de parkeernota. Betaald parkeren is vastgelegd in apart beleid en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Er is een beleidsnota “Beleidsnota invoering van betaald parkeren met vergunningen Amstelveen 2018”opgesteld. In deze nota is bepaald wanneer een bepaald gebied in aanmerking komt voor betaald parkeren. 3. Een bestemmingsplan is niet het instrument om vast te leggen hoe er wordt omgegaan met achtergelaten fietsen en auto’s. Dit is vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening.	Nee Nee Nee

	Samenvatting ingediende zienswijze namens reclamant C	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
3	<u>Mail en brief ontvangen 12 juli 2022 van hbr advocaten namens Grabo Onroerend Goed BV</u> 1 In het complex aan de Lindenlaan 55-71, Peppelerf 2 en Haagbeuklaan 68 zijn al sinds jaar en dag, al vóór 1986 diverse detailhandelszaken, een supermarkt en een klein horeca/afhaalbedrijf gevestigd. Het geheel duid ik hierna aan als “het winkelcentrum”. Dit winkelcentrum is gelegen in het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan Amstelveen Midden West 2022 dat ter inzage is gelegd. In het voorontwerp bestemmingsplan is deze locatie bestemd als “gemengd – 2”. Daarin is geen detailhandel of afhaalcentrum toegestaan, alleen op grond van het overgangsrecht kan het winkelcentrum ter plaatse blijven functioneren. In de inspraakreactie heeft Grabo aangegeven dat het winkelcentrum al sinds jaar en dag als supermarkt met detailhandel en horeca functioneert. Een afschrift van de inspraakreactie wordt als bijlage hierbij gevoegd. Naar aanleiding van de inspraakreactie zoals die namens Grabo op het voorontwerp zijn ingediend is in de Nota van Beantwoording onder reacties B, C, D en F aangegeven dat “de waarde van deze functie wordt erkend. Daarom gaan we het huidige gebruik opnieuw opnemen (…).” Grabo kan zich uiteraard vinden in deze oplossing. Op de plankaart en in de voorschriften is dit echter nog niet volledig verwerkt. .	Bedankt voor uw zienswijze. 1. Per abuis is de functie-aanduiding detailhandel niet opgenomen op de verbeelding voor Lindenlaan 55 – 77. Dit wordt alsnog aangepast.	Ja

	De Lindenlaan 55-71/Peppelerf 2/Haagbeuklaan 68 is op de plankaart in het ontwerp bestemmingsplan als volgt weergegeven: De bestemming van het geheel luidt “gemengd – 2”, op de hoek van het complex aan de zuidzijde en op een deel aan de noordzijde is daarbij de functieaanduiding “horeca tot en met categorie 2” opgenomen. Op grond van de bestemming gemengd – 2 is detailhandel alleen toegestaan wanneer de functieaanduiding op de plankaart is vermeld. Dat is hier, naar Grabo aanneemt per abuis, nog niet gebeurd. Detailhandel en/of supermarkt valt niet onder de lijst van bedrijven zoals ze staan opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 2 als genoemd in artikel 10.1 onder a. evenmin lijkt het gebruik ten behoeve van detailhandel of supermarkt niet vanzelfsprekend onder de begrippen dienstverlenend bedrijf of maatschappelijke voorzieningen te vallen. Het lijkt er daarom op, dat ofwel de verkeerde bestemming op het winkelcomplex is geprojecteerd: zo laat de bestemming “gemengd – 1” wel detailhandel toe - ofwel per abuis aanvullende aanduidingen ten behoeve van detailhandel en supermarkt op het complex achterwege zijn gelaten. Gelet op de bestaande situatie, de vaste jurisprudentie omtrent het verbod om een situatie meermaals onder het overgangsrecht te brengen en gelet op de Nota van Beantwoording verzoek ik u namens Grabo om het bestemmingsplan Amstelveen Midden West 2022 zodanig vast te stellen dat de plankaart en de voorschriften alsnog het bestaande gebruik van winkelcentrum aan de Lindenlaan 55-71/Peppelerf2/Haagbeuklaan 68 met detailhandel met supermarkt, winkels en horeca volledig positief toestaan. Dat betekent dat het winkelcentrum ofwel alsnog weer bestemd zal moeten worden tot detailhandel, ofwel dat het gebruik als detailhandel in ieder geval op deze locatie expliciet mede onder de bestemming gemengd – 2 en de bijbehorende verbeelding zal moeten vallen.		

	Samenvatting ingediende zienswijze NewGround Law B.V. namens Startbaan Sub B.V. (reclamant D)	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing
	1. Provast is initiatiefnemer van de transformatie van de locatie Startbaan 16 in Amstelveen. Ten behoeve van dat initiatief is op 2 juni 2021een apart bestemmingsplan "Startbaan l6" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Provast heeft geconstateerd dat de gronden ter plaatse van Startbaan 16 buiten het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan zijn gehouden. Blijkens de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan, zou de reden hiervoor zijn gelegen in het feit dat deze ontwikkeling nog niet gerealiseerd is. Provast kan die argumentatie niet volgen. Volgens haar dienen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in beginsel alle gronden binnen de buitengrenzen van een ontwerp)bestemmingsplan daarin te worden meegenomen. Dat een op bepaalde gronden planologisch mogelijk gemaakte ontwikkeling nog niet (volledig) zou zijn gerealiseerd, maakt dat volgens Provast niet anders. Juist nu het bestemmingsplan "Startbaan l6" al onherroepelijk is, staat er volgens Provast niets aan in de weg om die gronden (alsnog) op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Namens Provast verzoek ik u dan ook om de gronden, gelegen binnen bestemmingsplan "Startbaan 16" en de daar ingevolge dat bestemmingsplan op rustende bestemmingsplan “Amstelveen Midden West 2022”.	Bedankt voor uw zienswijze. 1. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is er geen plicht om een onherroepelijk bestemmingsplan op te nemen in actualisatie van het plangebied. Het bestemmingsplan “Startbaan 16” is van 2021 en daarmee een actueel planologisch kader voor dat betreffende plangebied. Er is hiermee geen noodzaak om dit plangebied op te nemen in de actualisatie van bestemmingsplan Midden – West. Bovendien heeft dit bestemmingsplan een afwijkende parkeerregeling die afgestemd is op de betreffende ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.	Nee
	Samenvatting ingediende zienswijze NewGround Law B.V namens Novaxia NEO (reclamant E)	Beantwoording zienswijze per punt	Plan-aanpassing

	1. Novaxia is eigenaresse van de percelen aan de Burgemeester Rijnderslaan 30, 32 en 46 te Amstelveen, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie H nummers 18104, 18106, 18107 en 18086, welke gronden onderwerp zijn van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze van Novaxia ziet op de bestemming Kantoor en de maximum bouwhoogte die aan het perceel is toegekend. Het pand van Novaxia is een onderdeel van het voormalige complex "De Bovenlanden", ook bekend als het voormalig KPMG-kantoorgebouw. Dit complex vormde (en vormt nog steeds) een 400 meter lang (ondoordringbaar) complex van vier laagbouwhoven die door middel van drie hoogbouwblokken aan elkaar zijn geschakeld. Het pand van Novaxia is één van de vier laagbouwhoven; de meest oostelijke. Onder het complex zit een halfverdiepte parkeergarage. De laagbouw bestaat uit 4 bouwlagen met een bouwhoogte van circa 16 meter en de hoogbouw bestaat uit 7 bouwlagen met een bouwhoogte van circa 26 meter. Het gehele kantoorcomplex was tot 2010 verhuurd aan KPMG. Sinds 2010 had de toenmalige eigenaar slechts één nieuwe huurder aan kunnen trekken voor ca. 9.000 m2 bvo; dit betreft Atos. Dit aan Atos verhuurde deel van het complex is het deel dat thans in eigendom is van Novaxia, en waar deze zienswijze dus op ziet. Voor het overige deel van het complex "De Bovenlanden" is door de toenmalige eigenaar in 2014 een start gemaakt met een herbestemming van het pand naar woningen (onder de naam "The Mayor"). Dit heeft geleid tot een omgevingsvergunning voor bouwen en afwijken van het bestemmingsplan van 30 augustus 2016 (bijlage 1). Het deel van het complex dat thans in eigendom is van Novaxia is vanwege de aanwezige huurder Atos destijds buiten de omgevingsvergunning gelaten. De bedoeling was echter- en is nog steeds - om zo mogelijk ook de functie van dit deel van het complex te wijzigen naar wonen, en het thans (detonerende) resterende onderdeel van het complex "De Bovenlanden" architectonisch aan te helen. Naar wij van cliënte begrijpen is hierover ook reeds veelvuldig gesproken met uw ambtenaar de heer J. Westra.	Bedankt voor uw zienswijze. 1. De Afdeling heeft in jurisprudentie bepaald dat: *“de raad bij de vaststelling van een bestemming rekening dient te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van dat plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden aangetoond.”* Als dit het geval is, moet de raad een zorgvuldige afweging maken en bezien of aan het initiatief medewerking kan worden verleend. Het initiatief om 52 tot 101 woningen mogelijk te maken in een bestaand kantoorpand is voldoende concreet en tijdig kenbaar gemaakt. Voor het aantonen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid is in ieder geval nog een geluidsonderzoek nodig, gezien de ligging bij de A9 en gezien de ligging in het luchthavengebied (LIB5). Los daarvan is het op dit moment onwenselijk om bestaande kantoren in de A9 zone om te zetten naar wonen. Dit is vastgelegd in een brief aan de raad (zie bijlage 1). Het college heeft op basis van de conclusies en de aanzet tot handelingsperspectieven de volgende besluiten genomen: • Bij reguliere leegstand van kantoorpanden (<3 jaar leeg) wordt niet meegewerkt aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere functies/bestemmingen; • Kronenburg-Uilenstede, het Stadshart en Legmeer worden door het college aangewezen als toekomstbestendige kantoorgebieden. Vastgestelde gebiedsvisies en bestemmingsplannen om meer verscheidenheid aan functies toe te voegen en de toekomstbestendigheid te vergroten moeten doorgang krijgen; • In toekomstbestendige kantoorgebieden wordt -buiten de in bestemmingsplannen en gebiedsvisies opgenomen transformaties- niet meegewerkt aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere bestemmingen en wordt niet meegewerkt aan het toestaan van andere functies binnen een kantoorbestemming; • Buiten de toekomstbestendige kantoorlocaties overweegt het college alleen mee te werken aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere functies als er sprake is van (potentieel-) problematische leegstand (> 3 jaar leeg en/ of >50% leeg) of als vigerende/nog op te stellen gebiedsvisies daar aanleiding toe geven. Het initiatief voldoet niet bullet 1 en 4, omdat het pand nog in gebruik is als kantoor.	Nee

Novaxia heeft een concreet plan om haar kantoorpand te transformeren naar woningen. Het pand detoneert nu ten opzichte van het reeds herontwikkelde deel van "De Bovenlanden": "The Mayor". Om het pand te laten passen bij het overige deel van het complex is volgens de architect van het plan, MVDS (die tevens de transformatie van The Mayor heeft ontworpen), tevens een optopping nodig. Daarom verzoekt Novaxia u om de bouwhoogte op de plankaart, daar waar deze thans 16 meter bedraagt, op te hogen naar 23,5 meter.
Een functiewijziging maakt mogelijk dat het gebouw van Novaxia kan worden getransformeerd naar bijvoorbeeld 52 (bijlage 2), 68 (bijlage 3) of 101 (bijlage 4) woningen. Verschillende indelingen zullen leiden tot verschillende metrages van woningen (bijlage 5), zodat nog zal moeten worden beschouwd welke optie voldoende haalbaar is, maar dat een herontwikkeling naar woningen mogelijk is staat wat Novaxia betreft buiten kijf.
Zoals het College in de omgevingsvergunning voor The Mayor reeds aangaf, staan vanuit de woningmarkt alle seinen voor herontwikkeling naar woningbouw op groen. De woningen zullen aansluiten bij de lokale, regionale en internationale woonvraag. Het plan past uitstekend bij de gemeentelijke aanpak van de kantorenleegstand, het gemeentelijk woonbeleid voor de zone A9/Stadshart en de gemeentelijke ambities voor versterking van het Stadshart. De locatie is perfect qua bereikbaarheid en qua ligging nabij het Stadshart.

De geluidhinder en nabijheid van de A9 is de belangrijkste hindernis die genomen moet worden, maar Novaxia is voornemens om net als de initiatiefnemer van The Mayor zo nodig via toepassing van dove gevels en/of extra geluidafscherming aan de gevel te zorgen dat de maximum te ontheffen waarden niet worden overschreden en het binnenniveau zal voldoen aan het wettelijk vereiste niveau.
Kortom staat wat Novaxia betreft niets in de weg aan het mogelijk maken van een eventuele herontwikkeling
naar deze woningen in het vast te stellen bestemmingsplan, nu het concrete plan er al ligt.

Daarnaast ligt het betreffende pand in LIB 5 zone Schiphol en hierover is in de Omgevingsverordening het volgende over opgenomen:
Artikel 6.24 Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol
1. Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.
2. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de toelichting zoals bedoeld in het eerste lid.

Het toestaan van woningen in het betreffende pand zal daarmee ook moeten voldoen aan dit betreffende artikel. De provincie heeft nadere regels gesteld in de vorm van “Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol Noord-Holland. Met deze beleidsregel dient rekening gehouden te worden bij de onderbouwing van de gebruikswijziging naar wonen.

Gezien het bovenstaande is het beleidsmatig en ruimtelijk niet aanvaardbaar om in het betreffende kantoorpand van reclamant wonen toe te staan in combinatie met het verhogen van de bouwhoogte naar 23,5 m.

	Novaxia verzoekt u gelet op dit concrete plan om in dit Ontwerpbestemmingsplan aan haar gronden een bestemming toe te kennen die zowel wonen mogelijk maakt als de thans aanwezige kantoorbestemming. Daarmee wordt de samenhang in het gebied geborgd. Ten behoeve van deze herontwikkeling wordt tevens verzocht de bouwhoogte van haar onderdeel van complex "De Bovenlanden" te verhogen van 16 meter naar 23,5 meter. Op die manier kan het bouwplan van Novaxia het in 2016 begonnen werk aan The Mayor completeren door het complex te vervolmaken tot één samenhangend geheel. Van belang is dat reeds thans duidelijk is dat een woonbestemming ook mogelijk is. Immers, de ervaring wijst uit dat verschillende, in beginsel geïnteresseerde partijen, afhaken als cliënte hun dat concrete zicht, vooralsnog niet kan bieden. Gelet op het voorgaande laat Novaxia u verzoeken om het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage is gelegd niet vast te stellen, althans slechts vast te stellen met inachtneming van deze zienswijze en de in deze zienswijze genoemde wijzigingen/aanpassingen op te nemen in het bestemmingsplan. De raad moet immers bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling als dat initiatief voldoende concreet is, tijdig aan hem kenbaar is gemaakt en hij op het moment van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan beoordelen. De wijze waarop de bouwactiviteiten verder zullen worden uitgevoerd overstijgen het doel en detailniveau van dit bestemmingsplan, en zal te zijner tijd in de concrete aanvraag omgevingsvergunning planvorming worden betrokken. In het stelsel van de Wro echter is het bestemmingsplan het aangewezen ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. Het indienen van een verzoek in een zienswijze is een passende en gebruikelijke manier om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken. Mocht uw raad menen dat bepaald informatie terzake nog ontbreekt dan verzoeken wij u dat ons tijdig mede te delen. Wij zullen voor zover nodig nadere stukken overleggen ter zake de aanvaardbaarheid van het initiatief. Vooralsnog echter volgt die aanvaardbaarheid naar de mening van cliënte reeds uit het feit dat voor de rest van het complex recent een woon-bestemming mogelijk is gemaakt, zodat uw raad ook op basis van daarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid thans kan beoordelen.		

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
02/11/2021 18:39:37 CET
ID: 051cc120-7ab3-41a0-bdcd-aeed06c39f58
Auth: Scribble

Bijlage 1 NvB

Gemeente Amstelveen

College van B&W

Uw contact F. van der Zanden
T (020) 540 45 14
F (020) 540 45 59
gemeente@amstelveen.nl

Signed By: WINTHORST J.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
02/11/2021 15:26:14 CET
ID: 051cc120-7ab3-41a0-bdcd-aeed06c39f58
Auth: Scribble

AAN
de gemeenteraad Amstelveen

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen
Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 2 november 2021
Ons kenmerk Z21-006127

Betreft Ontwikkelingen kantorenmarkt Amstelveen, aanzet handelingsperspectieven en collegebesluiten

Geachte raad,

Het college heeft naar aanleiding van het rapport 'Toekomstperspectief incourant vastgoed Amstelland-Meerlanden regio' (STEC 2020) en in aanvulling op de eerder vastgestelde 'Bouwsteen Strategie Werklocaties', een verdiepend onderzoek naar de lokale Amstelveense kantorenmarkt laten uitvoeren. Op 2 februari 2021 bent u hierover geïnformeerd door middel van een collegebrief.

De belangrijkste conclusies van het verdiepend onderzoek tot nu toe delen wij met u in deze brief. Tevens is een aanzet geschetst tot handelingsperspectieven voor drie typen kantoorlocaties. De conclusies zijn gebaseerd op een aantal bouwstenen, zie bijlagen:

- De voorraad van de Amstelveense kantorenmarkt is fors gedaald door onttrekkingen;
- De Amstelveense kantorenmarkt is krap: de leegstand is onder frictieniveau;
- De (potentieel) problematische leegstand is beperkt;
- Kwaliteit is de sleutel tot een concurrerende kantorenmarkt.

Conclusie: voorraad kantorenmarkt Amstelveen fors gedaald door onttrekkingen
Uit het onderzoek en de marktconsultatie blijkt dat de kantorenmarkt krap is. Dit in tegenstelling tot de situatie na de crisis van 2009, toen er sprake was van een enorm overaanbod en hoge leegstandsniveaus. De krapte is het gevolg van de combinatie van een aantrekkende markt en een forse afname van de Amstelveense kantorenvoorraad met 28%, zie tabel 1.

De belangrijkste reden voor deze forse daling is het op grote schaal transformeren van kantoren naar woningen en hotels (onttrekkingen) dat in eerste instantie is ingezet als oplossing voor de leegstand en verder is aangejaagd door de oplopende druk op de woningmarkt. Iets minder dan een derde van de onttrekkingen, bijna 66.000m2, heeft plaatsgevonden op Kronenburg o.a. ten behoeve van de hotelontwikkelingen Ammonite, Amity, Aparthotel Adagio, CityDen en IBIS. Daarnaast is relatief veel m2 onttrokken aan de Burgemeester Rijnderslaan (bijna 38.000 m2), de Startbaan (31.800 m2) en Legmeer-Bovenkerk (bijna 12.000). In totaal voor deze gebieden circa 70%.

Belangrijk om te vermelden is de methodiek die de Kantorenmonitor BV hanteert bij het bepalen van de onttrekkingen. Een deel van de onttrekkingen bestaat uit kantoorpanden die een nieuwe functie hebben gekregen en waarbij het bestemmingsplan formeel is aangepast. Een ander deel van de onttrekkingen bestaat uit kantoorpanden die een nieuwe functie hebben op basis van een tijdelijke bestemming/vergunning. Het bestemmingsplan is dan niet gewijzigd, maar het pand is ook niet meer in gebruik als kantoor. Planologische gezien zijn de kantoormeters beschikbaar, maar onbenut. Meer zicht op de omvang en de gebieden waar deze meters zich bevinden is gewenst.

Tabel 1: Ontwikkeling kantorenmarkt Amstelveen (2009-2020)

Toevoegingen (KPMG, 2010)	60.000 m2
Onttrekkingen 2009-2020	213.692 m2
Afname voorraad	± 28%

Bron: *Kantorenmonitor B.V.*

Conclusie: de Amstelveense kantorenmarkt is krap: leegstand onder frictieniveau
Momenteel bedraagt de leegstand van kantoorpanden 6,7% en komt daarmee uit onder het frictieniveau van 8%, zie tabel 2. Dit betekent een krapte op de kantorenmarkt op basis van de direct beschikbare kantoorruimte, aangezien een leegstand van 8% minimaal nodig is voor een gezonde dynamiek op de kantorenmarkt. De verwachting is dat de krapte voorlopig aanhoudt en zelfs toeneemt. Daarnaast is de verwachting dat in 2023 een aanzienlijk deel van de kantorenvoorraad waarschijnlijk niet voldoet aan energielabel C en dan, zonder noodzakelijke aanpassingen, niet meer gebruikt mag worden. Op basis van deze leegstandscijfers is momenteel geen aanleiding om de Amstelveense kantorenvoorraad verder terug te brengen en kantoormeters te onttrekken ten behoeve van andere functies.

Tabel 2: Stand van zaken leegstand* kantorenmarkt Amstelveen 2021

Amstelveen	**Omvang**	**% van voorraad**
Totale voorraad 2021	538.973 m2	
Leegstand ex voorverhuur	34.653 m2	6,4%
Leegstand incl. voorverhuur, waarvan:	36.588 m2	6,7%
• Problematische leegstand incl. voorverhuur (> 3 jaar leeg en > 50%)	9.964 m2	1,8%
• Potentieel problematische leegstand I incl. voorverhuur (2-3 jaar leeg en >50%)	4.736 m2	0,9%
• Potentieel problematische leegstand II incl. voorverhuur (>5 jaar leeg en < 50%)	8.085 m2	1,5%
• Reguliere leegstand incl. voorverhuur (0-2 jaar leeg)	13.800 m2	2,6%

* Cijfers zijn gebaseerd op de fysieke leegstand
Bron: *Kantorenmonitor B.V.*

Conclusie:(potentieel) problematische leegstand is beperkt
Met betrekking tot de (potentieel) problematische leegstand blijkt uit tabel 2 het volgende:

- De huidige structurele leegstand (> 3 jaar leeg) komt uit op circa 13.400m2;
- De problematische leegstand bedraagt 9.964 m2. Deze bevindt zich grotendeels in drie gebieden: Stadshart, Kronenburg-Uilenstede en Legmeer-Bovenkerk;
- Met inachtneming van de verwachte ingebruikname en reeds geplande transformaties resteert nog zo'n 4.000 m2 aan problematische leegstand;
- De potentieel problematische leegstand bedraagt circa 13.000 m2 en is vooral terug te vinden in de gebieden Kronenburg-Uilenstede, het Stadshart, de Bovenkerkerweg-Oostzijde en Kostverlorenhof.

Voor elk van de gebieden waar de (potentieel) problematische leegstand zich concentreert is een gebiedsvisie/ontwikkelvisie vastgesteld, in procedure of in ontwikkeling. De desbetreffende gebiedsvisies zijn na vaststelling door de gemeenteraad leidend voor het al dan niet meewerken aan transformatieplannen. In het licht van de geconstateerde krapte op de Amstelveense kantorenmarkt is het van groot belang dat de actuele ontwikkelingen worden meegenomen bij het opstellen van nieuwe gebiedsvisies. Een goede afweging is nodig over de toekomstbestendigheid van het gebied als kantorenlocatie en in hoeverre het al dan niet wenselijk is om mee te werken aan transformaties dan wel het toevoegen van kantoormeters.

Conclusie: kwaliteit is de sleutel tot een concurrerende kantorenmarkt
Naast kwantitatief voldoende aanbod om in de marktvraag te voorzien, is kwaliteit en aansluiting bij de veranderende wensen en eisen van gebruikers de sleutel tot een gezonde en concurrerende kantorenmarkt. Dit wordt post-corona nog belangrijker. Voor de omgeving gaat het vooral om het aanbieden van ondersteunende voorzieningen, het creëren van een multifunctionele gemengde omgeving (i.t.t. monofunctionele kantoorgebieden), een aantrekkelijke openbare ruimte inclusief ruimte voor ontmoetingen en een goede (OV-)bereikbaarheid. Op pandniveau betekent het beter inspelen op de actuele behoefte van het kantoorgebruik. Het kantoor dient meer en meer als ontmoetingsplek in plaats van een bureauwerkplek. Hierdoor winnen inrichting, indeling en uitstraling aan belang. Ook moeten panden voldoen aan de actuele duurzaamheidseisen: minimaal label C vanaf 2023.

Weinig onderscheidende en monofunctionele kantoorlocaties krijgen het lastig en verliezen steeds vaker de concurrentiestrijd van gemengde interactiemilieus met een goede bereikbaarheid. De goed per auto én OV-bereikbare locaties doen het naar verwachting beter op de post-coronakantorenmarkt. Het meest risicovol qua toekomstperspectief zijn de minder goed bereikbare, solitair gelegen kantoren, kantoren op bedrijventerreinen en monofunctionele kantoorgebieden.

Standpunt college
Op basis van bovenstaande conclusies constateren wij dat de huidige situatie op de kantorenmarkt vraagt om:

- het behouden van courante kantoormeters op toekomstbestendige locaties;
- het uitvoeren van de initiatieven die in gang gezet zijn, onder andere via vastgestelde gebiedsvisies en bestemmingsplannen waaronder Kronenburg-Uilenstede. Gebiedsvisies en bestemmingsplannen om meer verscheidenheid aan functies toe te voegen en de toekomstbestendigheid van het gebied te vergroten moeten doorgang krijgen;
- meer zicht op de omvang en de gebieden waar planologisch gezien kantoormeters beschikbaar, maar onbenut zijn om te komen tot toekomstbestendige gemengde gebieden;
- het courant maken van bestaande kantoorpanden op toekomstbestendige locaties;

- pas overwegen om nieuwe meters toe te voegen nadat er maximale inspanning is verricht om voldoende en kwalitatief passend aanbod te realiseren op basis van voorgaande uitgangspunten. En als er aantoonbaar marktruimte is.

Bovenstaande standpunten zijn nodig om de woon-werk balans in Amstelveen in evenwicht te houden. Transformatie van kantoren naar andere functies op toekomstbestendige locaties is voorlopig niet meer gewenst.

Aanzet handelingsperspectieven kantorenmarkt Amstelveen

Met het oog op een toekomstige gezonde kantorenmarkt zijn drie typen kantorenlocaties onderscheiden. Per type locatie is een aanzet geschetst voor een handelingsperspectief waarbij reacties uit de marktconsultatie zijn meegenomen. De handelingsperspectieven geven aan marktpartijen meer duidelijkheid over wat waar vanuit gemeentelijk perspectief mogelijk en wenselijk is:

A. Toekomstbestendige kantoorgebieden: Kronenburg, Stadshart en Legmeer

- Behoud bestaande kantoormeters in bestemmingsplannen voor zover deze niet als te transformeren meters zijn opgenomen in vastgestelde gebiedsvisies/ bestemmingsplannen en zet in op kwaliteit. Courant maken van deze kantoormeters indien nodig en toevoegen van kantoormeters als daar aantoonbaar marktruimte voor is. Monitoring van de kantoorontwikkelingen is essentieel om vraag en aanbod in balans te houden;
- Kronenburg: uitvoering van de gebiedsvisie en bestemmingsplannen zoals door de gemeenteraad is vastgesteld. In het hart van Kronenburg-Uilenstede wordt getransformeerd, met name om de dynamiek en toekomstbestendigheid in het gebied te vergroten. Buiten het transformatiegebied is de gemeente terughoudend met het transformeren van kantoormeters. De gebiedsvisie duidt dit aan als zakelijke zone. Vanwege de zichtlocatie en ligging heeft die zone veel potentie als kantoorlocatie. Er lijkt daar voldoende marktruimte te zijn om kantoorpanden die niet voldoen aan de huidige kwaliteitseisen van de gebruikers te her-ontwikkelen en om eventueel kantoormeters toe te voegen voor zover de gebiedsvisie hiervoor ruimte biedt; ;
- Stadshart: het Stadshart is een goed bereikbaar gebied waar wonen, werken en voorzieningen gemengd zijn. Kansen doen zich voor ten aanzien van flexibele werkplekken dichtbij huis als alternatief voor thuiswerken. Vooralsnog ziet het college geen aanleiding om mee te werken aan de transformatie van kantoormeters;
- Legmeer wordt gezien als een interessante locatie voor innovatieve, creatieve bedrijvigheid. Er is beperkt marktruimte om kantoormeters toe te voegen;
- (Potentieel) problematische leegstand wordt opgelost door (her)ontwikkeling of een kwaliteitsimpuls aan pand en/of gebied.

B. Potentieel toekomstbestendige kantoorlocaties: Commercepark/ A9-zone

- Terughoudendheid is gewenst in het transformeren van kantoormeters langs de A9. Vooralsnog ziet het college geen aanleiding om mee te werken aan transformatie van kantoormeters;
- Werk de identiteit/ positionering van deze gebieden marktgericht uit en koppel deze aan een haalbaar en gewenst kantoorprogramma, en kenmerken van gebied (bereikbaarheid, voorzieningen, functiemix, inrichting openbare ruimte) en prijs-kwaliteit van de panden waaronder pandinrichting, prijsstelling en energielabel.

C. Niet of minder toekomstbestendige gebieden: solitaire kantoorpanden in woonwijken, kantoren op bedrijventerreinen en kantoren boven winkels in wijk-winkelcentra (niet-zijnde Stadshart)

- Voeg geen nieuwe kantoormeters in bestemmingplannen toe;
- Heroverweging prijsstelling door eigenaren/ ontwikkelaars is gewenst bij reguliere leegstand (korter dan 3 jaar);

- (Potentieel) problematische leegstand van >3 jaar en/of voor meer dan 50% leeg vereist een integrale benadering en maatwerk. Waar relevant dienen gebiedsvisies als bouwsteen voor het handelingsperspectief (waaronder Bovenkerkerweg);
- Te transformeren meters worden teruggebracht in (potentieel) toekomstbestendige gebieden.

De handelingsperspectieven hebben betrekking op verantwoordelijkheden van zowel gemeente als marktpartijen. De gemeente is verantwoordelijk voor een haalbaar en gewenst kantoorprogramma en het vastleggen hiervan in bestemmingsplannen. Hierbij houdt de gemeente rekening houdt met actuele lokale en regionale marktontwikkelingen en beleidsambities. Gemeente en marktpartijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor gebiedsvisies en bijbehorende kwaliteitskenmerken van het gebied. Tevens dragen zij zorg voor passende en marktconforme locatiekenmerken die voldoen aan de wensen en eisen van de moderne gebruiker, elk binnen hun eigen verantwoordelijkheden. De prijs en kwaliteit van de panden (inclusief duurzaamheidsvereisten en energielabel C) vallen onder de verantwoordelijkheid van de eigenaren/ontwikkelaars.

Vervolgstappen
De volgende vervolgstappen vinden wij van belang en pakken we deze collegeperiode op:
- Blijvend monitoren ontwikkelingen en leegstand op kantorenmarkt om tijdig in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen en vraag en aanbod van kantoorruimte beter in balans te brengen;
- Het inzichtelijk maken van de omvang en de gebieden waar planologisch gezien kantoormeters beschikbaar, maar onbenut zijn;
- Het onder de aandacht brengen van de krapte op de Amstelveense kantorenmarkt bij de Provincie Noord-Holland en de MRA via het Platform Bedrijventerreinen en kantoren (Plabeka) om de urgentie van de gewenste toekomstige ontwikkelingen te adresseren en zo gewenste toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken;
- Het opstellen van een afwegingskader ten behoeve van beoordelen transformatie-initiatieven op adressen met (potentieel) problematische leegstand. De gemeente heeft in beeld op welke adressen sprake is van (potentieel) problematische leegstand. Vanwege vertrouwelijkheid zijn deze adressen niet opgenomen in de bijlagen. Het gaat in totaal om zo'n 20 adressen. Het is zaak om samen met relevante marktpartijen verder in te zoomen op de oorzaken die ten grondslag liggen aan de leegstand en mogelijke oplossingen.

Op basis van de conclusies en de aanzet tot handelingsperspectieven hebben wij de volgende besluiten genomen:
- Bij reguliere leegstand van kantoorpanden (<3 jaar leeg) wordt niet meegewerkt aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere functies/bestemmingen;
- Kronenburg-Uilenstede, het Stadshart en Legmeer worden door het college aangewezen als toekomstbestendige kantoorgebieden. Vastgestelde gebiedsvisies en bestemmingsplannen om meer verscheidenheid aan functies toe te voegen en de toekomstbestendigheid te vergroten moeten doorgang krijgen;
- In toekomstbestendige kantoorgebieden wordt -buiten de in bestemmingsplannen en gebiedsvisies opgenomen transformaties- niet meegewerkt aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere bestemmingen en wordt niet meegewerkt aan het toestaan van andere functies binnen een kantoorbestemming;
- Buiten de toekomstbestendige kantoorlocaties overweegt het college alleen mee te werken aan transformatie-initiatieven van kantoorbestemming naar andere functies als er sprake is van (potentieel-) problematische leegstand (> 3 jaar leeg en/ of >50% leeg) of als vigerende/nog op te stellen gebiedsvisies daar aanleiding toe geven.

Wij zijn van mening dat het verstandig is om in de volgende collegeperiode een kantorenstrategie op te stellen en vast te laten stellen door de gemeenteraad. Noodzakelijk element in deze strategie is in ieder geval een toekomstgerichte confrontatie van het aanbod conform de vastgestelde gebiedsvisies en bestemmingsplannen met een lokale vraagraming op Amstelveens niveau, vanuit zowel kwantiteit als kwaliteit bezien.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,
de secretaris, de burgemeester,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

Bijlagen

- Bijlage 1: Reflectie kantorenmarktontwikkelingen Amstelveen;
- Bijlage 2: Verslag marktconsultaties;
- Bijlage 3: Eindrapportage Effecten coronacrisis kantorenmarkt Amstelveen/ Haarlemmermeer (Bureau Buiten).

Gemeente Amstelveen

Reflectie kantorenmarkt Amstelveen

Analyse data Kantorenmonitor B.V., effecten corona-crisis en aanzet handelingsperspectieven

Haydée Op 't Veld en Femke van der Zanden

Inhoud

1. Analyse data Kantorenmonitor B.V.
2. Effecten corona op kantorenmarkt Amstelveen
3. Conclusies
4. Handelingsperspectieven per type gebied

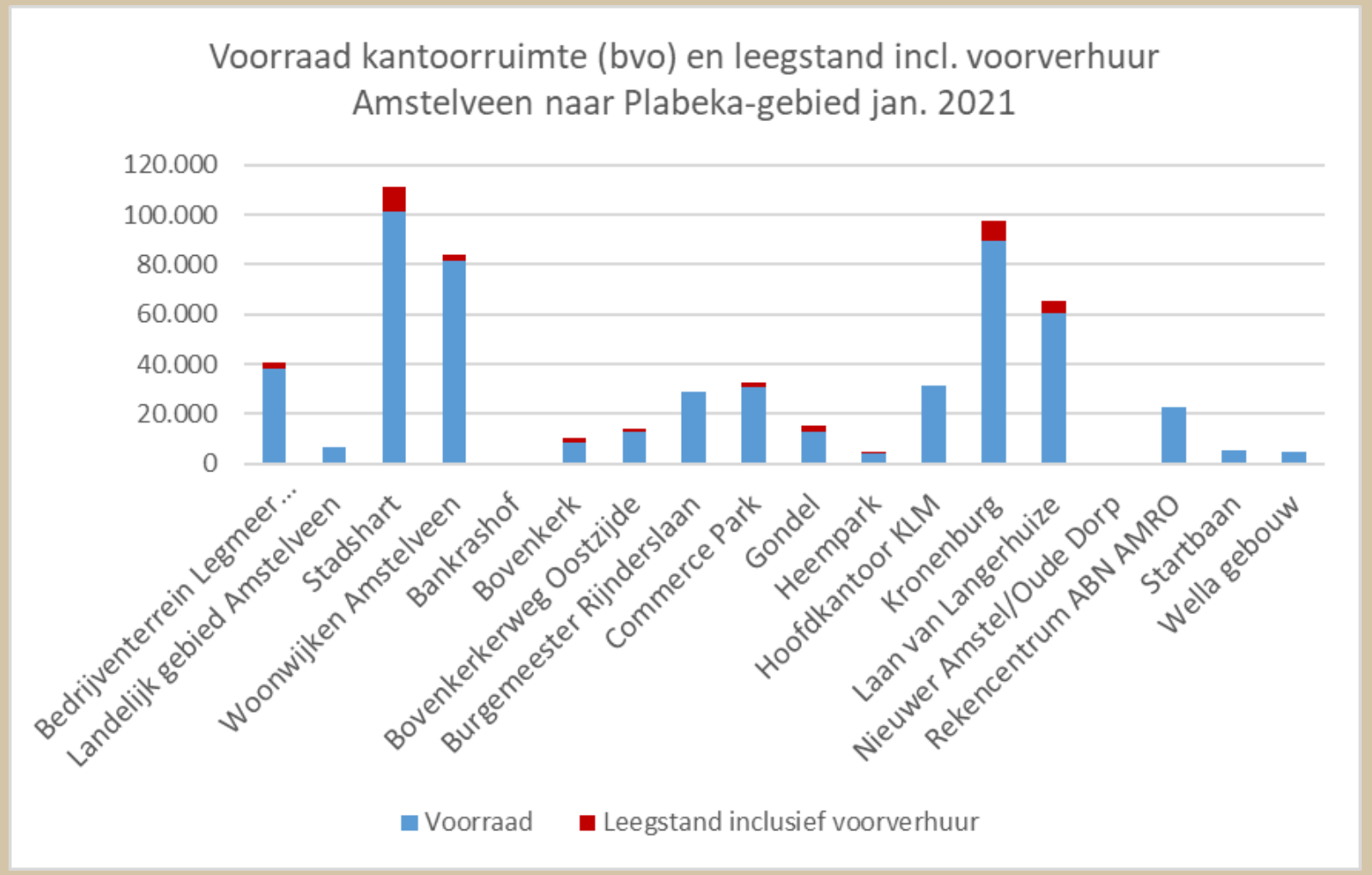
1. Analyse data Kantorenmonitor B.V.

A. Stand van zaken Kantorenmarkt Amstelveen
B. Onttrekkingen 2009-2021
C. Leegstandssituatie anno 2021

A. Stand van zaken kantorenmarkt Amstelveen

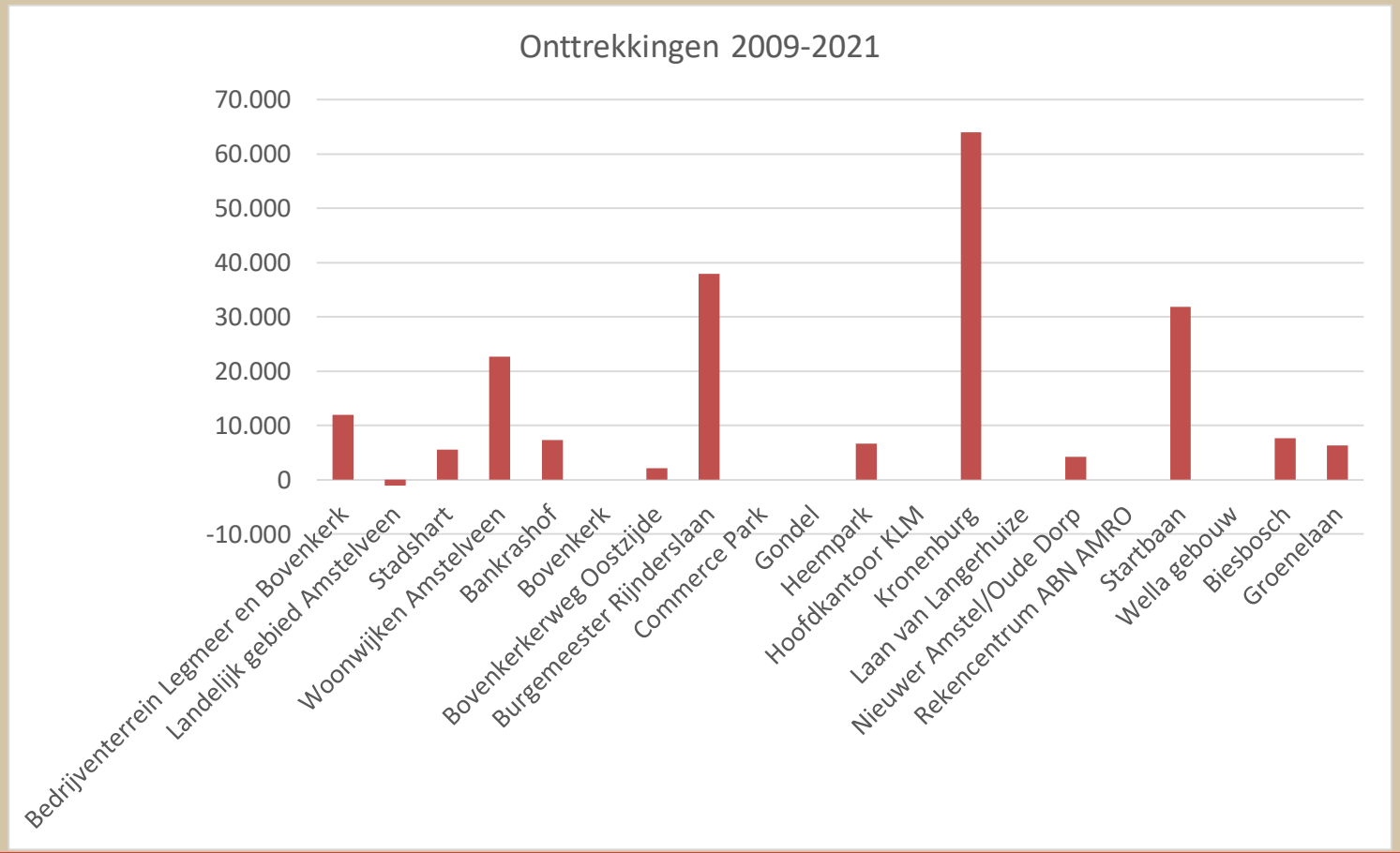
Stand van zaken kantorenmarkt Amstelveen 2021	
Totale voorraad 2009	751.973 m2
Totale voorraad 2021	538.973 m2
Leegstand exclusief voorverhuur 2021	34.653 (6,4%)
Leegstand inclusief voorverhuur 2021	36.588 (6,7%)

Ontwikkeling kantorenmarkt Amstelveen (2009-2020)	
Toevoegingen (KPMG, 2010)	60.000 m2
Onttrekkingen 2009-2020	213.692 m2
Afname voorraad	±28%


Voorraad kantoorruimte (bvo) en leegstand incl. voorverhuur
Amstelveen naar Plabeka-gebied jan. 2021
120.000
100.000
80.000
60.000
40.000
20.000
0
Bedrijventerrein Legmeer ...
Landelijk gebied Amstelveen
Stadshart
Woonwijken Amstelveen
Bankrashof
Bovenkerk
Bovenkerkerweg Oostzijde
Burgemeester Rijnderslaan
Commerce Park
Gondel
Heempark
Hoofdkantoor KLM
Kronenburg
Laan van Langerhuize
Nieuwer Amstel/Oude Dorp
Rekencentrum ABN AMRO
Startbaan
Wella gebouw
Voorraad
Leegstand inclusief voorverhuur

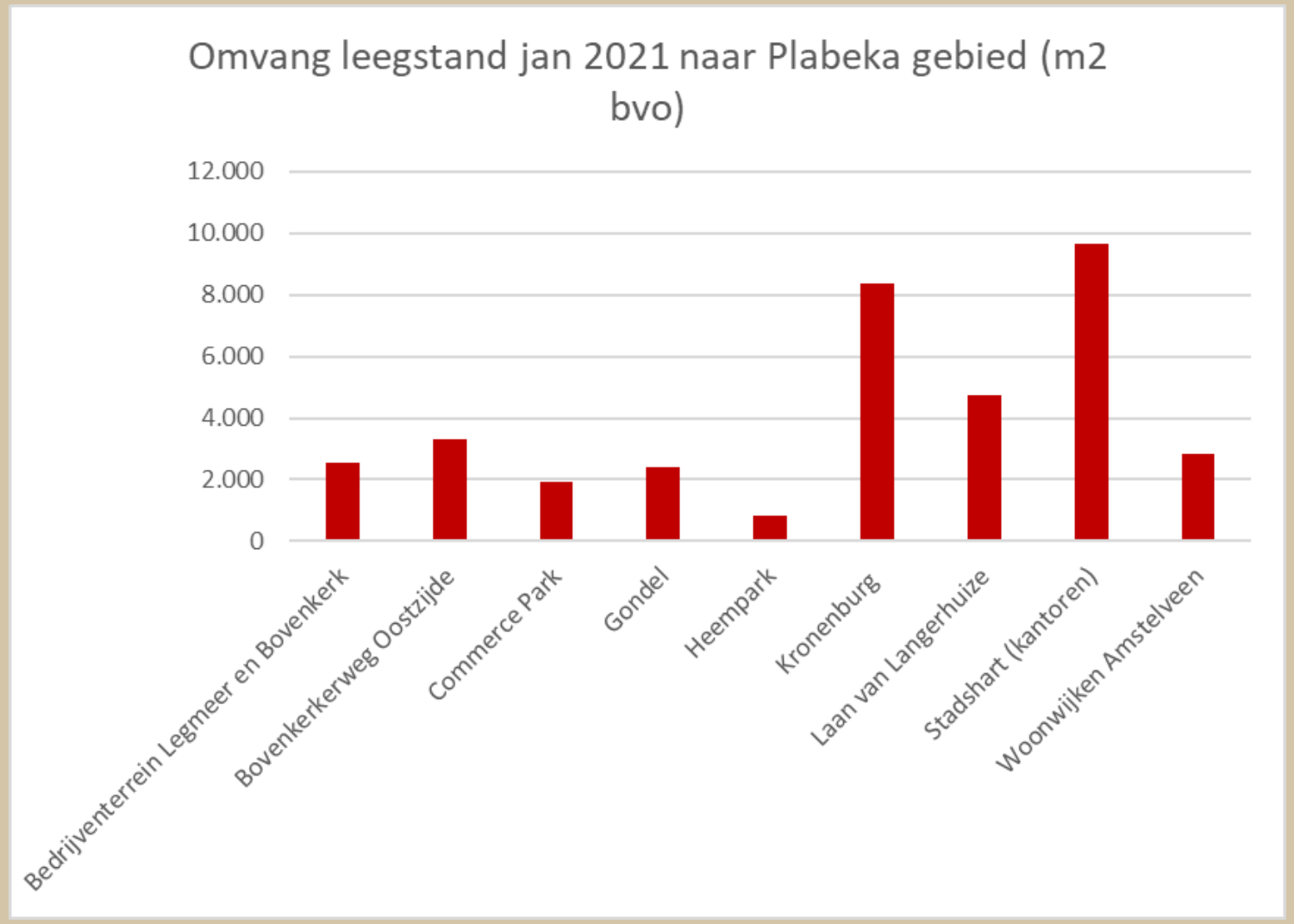
B. Onttrekkingen/ functiewijziging

- Totaal volume onttrekkingen 2009-2021: 213.692 m2



C. Leegstandssituatie Amstelveen anno 2021

Amstelveen	Omvang	% van voorraad
Totale voorraad 2021	538.973 m2	
Leegstand ex voorverhuur	34.653 m2	6,4%
Leegstand incl. voorverhuur	36.588 m2	6,7%
Structurele leegstand (> 3 jaar)	13.411 m2	2,5%
Problematische leegstand (> 3 jaar en > 50%)	9.964 m2	1,8%
Potentieel problematische leegstand	13.000 m2	2,4%
Reguliere leegstand	13.800 m2	2,6%


Omvang leegstand jan 2021 naar Plabeka gebied (m2 bvo)
12.000
10.000
8.000
6.000
4.000
2.000
0
Bedrijventerrein Legmeer en Bovenkerk
Bovenkerkerweg Oostzijde
Commerce Park
Gondel
Heempark
Kronenburg
Laan van Langerhuize
Stadshart (kantoren)
Woonwijken Amstelveen

- Cijfers in perspectief
  - Op sommige leegstaande adressen wordt al medewerking verleend aan transformatie
  - Op andere adressen staan transformatie-plannen voorlopig ‘on hold’ in afwachting van gebiedsvisies (Bovenkerkerweg, Kostverlorenhof, uitwerking hoogbouwvisie Stadshart)
  - Soms is al zicht op een nieuwe gebruiker.
  - In enkele gevallen is de aanvraag voor transformatie om uiteenlopende redenen vastgelopen en heeft de gemeente besloten (voorlopig) niet mee te werken.

Conclusies naar gebied

- Problematische leegstand
  - Kronenburg, Stadshart, Legmeer/ Bovenkerk, solitaire panden in woonwijken Amstelveen
  - Met inachtneming van tijdelijk gebruik /geplande transformatie resteert nog slechts 4.000 m2 problematische leegstand
- Potentieel problematisch
  - Kronenburg, Stadshart, solitaire panden in woonwijken Amstelveen, Bovenkerkerweg-Oostzijde
- Reguliere leegstand
  - Laan van Langerhuize, Kronenburg, Commerce park/ de Krijgsman, Stadshart, Legmeer/ Bovenkerk en solitaire panden in woonwijken van Amstelveen

2. *Effecten corona-crisis kantorenmarkt Amstelveen*

- Onderzoek door Bureau BUITEN: ‘Effecten coronacrisis kantorenmarkt Amstelveen en Haarlemmermeer’
- Conclusies op hoofdlijnen:
  - Kwantitatief
    - De landelijke verwachting is dat corona leidt tot een (extra) afname van de behoefte aan kantoorruimte van 3 tot 7%
    - Voor Amstelveen wordt als gevolg van corona een afname van het gebruik geprognosticeerd van 13.000 m2- 30.000 m2 in de komende vijf jaar
    - Leegstand neemt toe van 6,4 % nu naar 9,2-13% in de komende vijf jaar
    - De effecten zullen tussen nu en 2025-2027 het sterkst zullen zijn

- Kwalitatief
  - Kwaliteit wordt nog belangrijker! In de post-corona kantorenmarkt worden nog hogere eisen gesteld aan gebouw, omgeving en bereikbaarheid
  - Weinig onderscheidende kantoorlocaties krijgen het lastig en verliezen deze steeds vaker de concurrentiestrijd van gemengde interactiemilieus op goed bereikbare plekken
  - De goed per auto én OV-bereikbare locaties (Stadshart en Kronenburg) doen het naar verwachting beter op de post-coronakantorenmarkt.
  - Het meest risicovol qua toekomstperspectief zijn de minder goed bereikbare, solitair gelegen kantoren en kantoren op bedrijventerreinen
  - Het risico bestaat dat een waterbedeffect optreedt waarbij Amstelveen concurrentie krijgt door
    - Meer keuze in het aanbod van locaties van vergelijkbare kwaliteit (tegen een lagere prijs)
    - Meer en betaalbaarder aanbod van A-locaties (veelal in Amsterdam gelegen)

- Aanbevelingen Bureau BUITEN:
  - Monofunctionele en solitaire locaties: zet door op de ingeslagen weg, transformeren waar dat kan en logisch is, verruim bestemming op kantoorlocaties waar de volumes groot zijn
  - Gemengde gebieden en OV-knooppuntlocaties: zet in op kwaliteit!
  - Blijven(d) monitoren

3. Conclusies

- In Amstelveen is het afgelopen decennium fors getransformeerd van kantoren naar wonen en hotels (voorraad -28%)
- Leegstand met 6,7% onder frictie niveau (8%) t.b.v. gezonde markt, omvang (potentieel problematische) leegstand zeer beperkt
- Geen Amstelveen-brede opgave voor wat betreft het oplossen van de (incourante) leegstand
- Transformatie kantoren op toekomstbestendige locaties onwenselijk
- Woon-werk balans dreigt uit evenwicht te raken
- Markt vraagt om toevoegen courante meters i.p.v. schrappen incourante meters?

- Kwaliteit en aansluiting bij wensen gebruikers is de sleutel tot een gezonde en concurrerende kantorenmarkt en wordt post-corona belangrijker!
  - Pand
    - Inspelen op actuele functie van het kantoor (ontmoetingsplek vs bureauwerkplek, waardoor inrichting, indeling en uitstraling aan belang wint)
    - Voldoen aan duurzaamheidseisen (minimaal label c)
  - Omgeving/ locatie
    - Voorzieningen
    - Multifunctionele gemengde omgeving (vs monofunctionele kantoorgebieden)
    - Aantrekkelijke openbare ruimte (ruimte voor ontmoeting)
    - (OV-) bereikbaarheid

4. Handelingsperspectieven per type gebied

A. Toekomstbestendige gebieden: Kronenburg, Stadshart en Legmeer
   - Behoud kantoormeters en kwaliteit
   - (potentieel) problematische leegstand oplossen door (her)ontwikkelen of kwaliteitsimpuls pand en/ of gebied
   - Meewerken aan transformatie op Kronenburg-Uilenstede conform vastgestelde visie
   - Niet meewerken aan transformatie naar andere functies buiten transformatiezone Kronenburg-Uilenstede
   - Niet meewerken aan transformatie in het Stadshart
   - Eventueel toevoegen meters als de markt daar aanleiding toe geeft (monitoren blijft essentieel)

B. Potentieel toekomstbestendige kantoorlocaties: Commercepark/ A9-zone

- Identiteit/ positionering uitwerken (marktgericht)
  - Potentiele doelgroepen, marktruimte, gevraagde locatiekenmerken
- Koppelen aan ruimtelijk-economische opgaven en uitwerking in beeld brengen:
  - Vertaling in haalbaar en gewenst kantoorprogramma (binnen beleidskaders en in lijn met beleidsambities)
  - Kenmerken gebied (bereikbaarheid, voorzieningen, functiemix, inrichting openbare ruimte).
  - Prijs-kwaliteit panden (pandinrichting, prijsstelling, energielabel)

C. Niet of minder toekomstbestendige gebieden: de overige gebieden?

- Overige gebieden:
  - solitaire in woonwijken gelegen kantoorpanden
  - kantoren op bedrijventerreinen
  - kantoren boven winkels in wijk-winkelcentra (niet stadshart)
- Geen nieuwe kantoormeters in bestemmingplannen toevoegen
- Indien reguliere leegstand:
  - Prijsstelling heroverwegen (eigenaren/ ontwikkelaars)
- Indien (potentieel) problematische leegstand:
  - Maatwerk
  - Waar relevant: gebiedsvisies als bouwsteen voor handelingsperspectief (bijvoorbeeld Bovenkerkerweg)
- Te transformeren meters van enige omvang terugbrengen in (potentieel) toekomstbestendige gebieden

Marktconsultatie kantorenmarkt Amstelveen

Aan	Deelnemers marktconsultatie kantorenmarkt Amstelveen	**Datum**	20 september 2021
Via			
Van	Femke van der Zanden	**Kopie**	-

Betreft Definitief verslag marktconsultatie kantorenmarkt Amstelveen

In de afgelopen maanden is een aantal belangrijke spelers op de Amstelveense kantorenmarkt -vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en bedrijfsmakelaars- uitgenodigd om in gesprek te gaan met wethouder Floor Gordon over gezamenlijke opgaven voor de kantorenmarkt van Amstelveen voor de komende jaren:

- Brockhoff Bedrijfsmakelaars
- Maarsen groep B.V.
- Zadelhoff Beheer B.V.
- ASR Vastgoed
- Unibail Rodamco Westfield
- P.O.G. B.V.
- Valkering & Co
- Rijsterborgh
- Porten development
- De Maese
- Rock Solid Vastgoed B.V.
- Van der Valk
- Tristan Capital/ DeSterkeStad

De discussies werden geleid door Maarten Kruger van Bureau BUITEN en inhoudelijk ondersteund door Jane van Kampen, Femke van der Zanden, Haydée Op 't Veld, Joppe Naftaniel van de gemeente Amstelveen.

Tijdens de twee groepsgesprekken (15 april en 6 juli) zijn resultaten uit gemeentelijke analyses gepresenteerd en geverifieerd. Daarnaast is op hoofdlijnen gesproken over trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt (ook los van Covid-19) en de impact daarvan op de Amstelveense kantorenmarkt. Het hoge leegstandsniveau –ontstaan tijdens de vorige economische crisis- is inmiddels sterk afgenomen tot onder de frictieleegstand. Enerzijds door een sterk aantrekkende markt en anderzijds door een omvangrijk aantal transformaties van kantoren. Hoewel we door de transformaties een flinke bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave waar we voor staan, roept dit parallel de vraag op of er voldoende 'ruimte voor economie' overblijft. En in hoeverre het verstandig is nog (op grote schaal) in te zetten op het transformeren van kantoormeters. Centrale vragen in de discussies waren: welke Amstelveense locaties zijn toekomstbestendig? In hoeverre is het wenselijk om kantoormeters toe te voegen en zo ja, welke plekken zijn hiervoor geschikt? Waar moeten toekomstbestendige locaties aan voldoen?
Het initiatief van de gemeente om met de markt in gesprek te treden is positief ontvangen. Stakeholders toonden zich bereid om in de toekomst met de gemeente in contact te blijven.

Hieronder is een aantal aandachtspunten, zoals aangegeven door de aanwezigen, weergegeven.

<u>Sessie 15 april 2021: Trends en ontwikkelingen kantorenmarkt</u>

- Multimodale bereikbaarheid (afstand tot tramhalte/ OV) is een aandachtspunt en soms een beperkende factor;
- Toekomstbestendig = multifunctioneel, flexibele concepten (het klassieke 5 + 5 model voldoet niet altijd aan de vraag) en goed bereikbaar;
- Speel in op de behoefte aan ontmoeting;
- Corona-gerelateerd: kwantitatief zal de vraag naar kantoorruimte zich naar verwachting herstellen. De behoefte aan fysieke ontmoeting blijft. De kwalitatieve vraag is wel aan verandering onderhevig (bijv. concepten met combinaties van ruimte voor grotere vaste gebruikers i.c.m. kleinschalige flexibele werkplek-verhuur, hogere eisen aan panden in verband met 1,5 meter samenleving);
- Heb aandacht voor doorstroming binnen een pand of binnen Amstelveen, zorg voor een goede mix in het aanbod Omslag van monofunctionele locaties naar gemengde, interactieve gebieden is in gang gezet, dat is een positieve ontwikkeling;
- In sommige gevallen is transformatie beter;
- Gezien de grote hoeveelheid transformaties: voorkom dat je het imago krijgt dat je van alle kantoren af wilt en dat je investeerders/ontwikkelaars/ gebruikers afschrikt;
- De gemeente Amstelveen kan een grotere rol spelen in de positionering en marketing van Amstelveen als kantoorlocatie. Zorg daarbij voor een onderscheidend karakter. Kernkwaliteiten die genoemd werden: sportief aanbod/ karakter, voorstad van Amsterdam, positief/ multicultureel, hoger segment, goed geoutilleerd stadshart, hoogstaande IT, relatief lager huurprijsniveau.

<u>Sessie 6 juli 2021: Toekomstbestendige locaties en bijbehorende handelingsperspectieven</u>

- Algemeen
  - De marktpartijen vragen om duidelijkheid: op welke plek is wat gewenst/ mogelijk.
  - Maak een duidelijke keuze op welke plaatsen je kantoormeters wilt toevoegen (gezien ook de frictie-leegstand);
  - De meest optimale functiemix hangt sterk af van de lokale context. Tijdens de gesprekken werd aangegeven dat een combinatie van retail, wonen en kantoren het meest optimaal wordt geacht. Kantoren zijn als functie conjunctuurgevoeliger. Er moet voor elke functie afzonderlijk voldoende kritische massa zijn om zelfstandig te functioneren, maar samen maken zij een aantrekkelijk gebied;
  - In 2023 voldoet een aanzienlijk deel van de kantorenvoorraad waarschijnlijk (nog) niet aan energielabel c en mag dan volgens de richtlijnen niet meer gebruikt worden, waardoor de markt mogelijk krapper wordt.
  - Legmeer wordt gezien als een interessante locatie voor innovatieve, creatieve bedrijvigheid. De meer traditionele bedrijven passen goed in het Stadshart en op Kronenburg.
  - Het voorstel werd gedaan om een aparte werksessie voor Legmeer te organiseren. Wethouder Floor Gordon heeft aangegeven dat zij graag het gesprek aangaat met de markt, ook buiten de zittende bedrijven.
  - Wethouder Floor Gordon geeft aan dat het geen doel op zich is om woningen toe te voegen (in bijvoorbeeld het Stadshart). Het doel is een leefbare stad.

- Stadshart
  - Wordt gezien als kansrijke locatie voor kantoren vanwege het multifunctionele karakter (dat nog versterkt gaat worden door toevoegen leisure en woningen) en goede bereikbaarheid;
  - Biedt kansen voor flexibele werkplekken dichtbij huis als alternatief voor thuiswerken;
  - Sommige panden worden 'strategisch leeg gehouden' door speculanten;
  - Er ligt een parkeer-opgave in het gebied. Hoe kunnen parkeerplekken optimaal (voor dubbel gebruik) worden ingezet*;
  - Er wordt gewerkt aan het optimaliseren van de bereikbaarheid. Eerst met de verbreding/ verdieping van de A9. Het zou het wenselijk zijn om een betere aantakking op de A9 te realiseren en het buslijnennetwerk te optimaliseren.
  - Aandachtspunten van de wethouder zijn de Groen van Prinstererlaan en de Burgermeester Rijnderslaan/ A9-zone.

* Als reactie op het verslag is aanvullend de volgende opmerking gemaakt:
Bij de kantoren op diverse straten (bijvoorbeeld Stroombaan) is het starttarief voor parkeren voor bezoekers exorbitant hoog (circa 15 EUR). Bezoekers hebben dit niet altijd door en voelen zich hiermee achteraf opgelicht. Dit is vanzelfsprekend geen visitekaartje voor zowel de bedrijven die bezocht zijn als de Gemeente zelf.
Waarschijnlijk is dit in het verleden afgedwongen door de bewoners in de buurt zonder dat hier de kantoorgebruikers (gebruikers/huurders) goed over zijn geconsulteerd en hiermee haar gerede belangen zijn veronachtzaamd. Hierbij dient de Gemeente zich te realiseren dat kantoor huurders in de regel niet klagen maar de huur opzeggen bij expiratie en met haar hoogwaardige werkgelegenheid simpelweg vertrekken naar elders

- Kronenburg
  - Dit is een toekomstbestendige locatie met veel potentie. Er is voldoende marktruimte om kantoormeters toe te voegen;
  - Sommige panden worden 'strategisch leeg gehouden' door speculanten;
  - Het verder vullen van het gebied met short-stay en studentenwoningen is vooral in het voordeel van Amsterdam, maar voegt weinig toe aan Amstelveen;
  - Een optimalisatieslag van openbare voorzieningen (duurzame lantarenpalen, groen, parkeerdruk) is gewenst. Dit is reeds voorzien in de uitvoering van de gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede;
  - Kantoren die aan de wensen van de gebruikers voldoen (die van Rijsterborgh) worden goed gevuld;
  - Niet het gebied/ de locatie, maar de staat van de panden en het strategisch leeghouden is hier het probleem;
  - Floor Gordon: in het hart van het gebied wordt getransformeerd, met name om dynamiek in het gebied te creëren. Buiten het transformatiegebied is de gemeente terughoudend met het transformeren;

- Legmeer
  - Dit gebied heeft een enorme potentie om werkfuncties toe te voegen zolang het moderne courante meters zijn;
  - Qua type bedrijvigheid is een deel van de bestaande bedrijven mengbaar. Daarnaast worden vooral kansen gezien voor innovatieve bedrijvigheid (ICT-bedrijven, city farming, creatieve bedrijvigheid zoals kleinschalige kleding-ateliers).
  - Er moet geschikte vervangende bedrijfsruimte worden aangeboden voor bedrijven die niet meer op Legmeer passen. NB; hier wordt volop aan gewerkt met de beoogde ontwikkeling van BTAZ.

- Commerce park/ de Krijgsman en A9-zone
  - Rijsterborgh wordt de nieuwe eigenaar en beraad zich op de toekomstige invulling van het gebied. Kantoren worden zeker als kansrijk segment gezien waarbij volgens Rijsterborg vooral ingespeeld moet worden op het nieuwe kantoorgebruik;
  - Terughoudendheid is gewenst in het transformeren van kantoormeters langs de A9. Vanwege de zichtlocatie wordt het imago van Amstelveen als kantoorlocatie nu al negatief beïnvloed door de hoeveelheid appartementen die nu worden gerealiseerd.

- Solitaire verspreide panden in woonwijken, winkelgebieden en op bedrijventerreinen
  - Dit vraagt om maatwerk. Zo zou je gericht naar nieuwe invulling (zijnde niet-wonen) kunnen zoeken. Als voorbeeld werd genoemd de vraag naar take-away keukens die een plek kan krijgen op bedrijventerreinen.
  - Floor Gordon gaf aan dat bij transformaties ook gekeken wordt naar het terugbrengen van een mix van functies in één pand in plaats van het in zijn geheel wegtransformeren van de werkfunctie.

Na de zomer koppelt het college de resultaten van de verdiepende analyses en de marktconsultaties terug aan de gemeenteraad.



EFFECTEN CORONACRISIS OP KANTORENMARKT AMSTELVEEN EN HAARLEMMERMEER

Juni 2021



BUREAUBUITEN
economie & omgeving



Bureau BUITEN
Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl
+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Kantorenmarkt Amstelveen en Haarlemmermeer

Aangeboden aan:
Gemeenten Amstelveen en Haarlemmermeer
Juni 2021

Auteur(s):
Jaap Meijs, Wouter Maat en Mick Visser

Foto voorpagina: Bella Donna, Amstelveen (Foto BB) en Taurusavenue 100, Haarlemmermeer (Foto Fundainbusiness)

Inhoudsopgave

1	**Aanleiding, vraagstelling en methodiek**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vraagstelling	5
1.3	Methodiek	5
1.4	Leeswijzer	6
2	**Verwachte ontwikkelingen kantorenmarkt**	**7**
2.1	Kwantitatieve effecten	7
2.1.1	Economische effecten	7
2.1.2	Kwantitatieve effecten kantorenmarkt	8
2.2	Kwalitatieve effecten kantorenmarkt	9
2.3	Korte en langere termijn	12
2.4	Conclusies	13
3	**Uitwerking kantorenmarkt Amstelveen**	**14**
3.1	Kwantitatieve analyse corona-effect per locatie	14
3.2	Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie	17
3.3	Overzichtstabel indicatieve effecten	21
4	**Uitwerking kantorenmarkt Haarlemmermeer**	**22**
4.1	Kwantitatieve analyse corona-effect	22
4.2	Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie	25
4.2.1	Beukenhorst	25
4.2.2	Locaties rond Schiphol	27
4.2.3	Andere locaties	28
4.3	Overzichtstabel indicatieve effecten	30
5	**Conclusie en aanbevelingen**	**31**
5.1	Conclusies	31
5.2	Aanbevelingen	32
Bijlage 1: Gesprekspartners		**36**
Bijlage 2: Uitgebreide weergave verwachtingen literatuur en gesprekspartners		**37**

1 Aanleiding, vraagstelling en methodiek

1.1 *Aanleiding*

Binnen de regio Amstelland-Meerlanden werken de gemeenten Haarlemmermeer en Amstelveen nauw samen op gebied van werklocaties (kantoren en bedrijventerreinen). Het doel is een kwantitatief en kwalitatief en toekomstbestendig aanbod om daarmee de lokale, de (deel)regionale en de (inter)nationale markt te bedienen en werkgelegenheid te behouden.

Corona heeft de nodige gevolgen voor hoe en waar we werken en daarmee ook op de kantorenmarkt. De gemeenten Haarlemmermeer en Amstelveen hebben Bureau BUITEN gevraagd inzicht te geven in de (op dit moment) verwachte effecten op de kantorenmarkt en wat dat kan betekenen voor de kantoorlocaties in beide gemeenten.

1.2 *Vraagstelling*

Om meer zicht te krijgen op deze ontwikkelingen en wat dit voor de lokale kantorenmarkten betekent, wordt in deze rapportage gekeken naar de mogelijke toekomstige effecten van de coronacrisis op de lokale kantorenmarkten van de gemeenten Amstelveen en Haarlemmermeer.

Daarbij zijn de volgende hoofd- en deelvragen geformuleerd:

- Welke effecten/ontwikkelingen van de coronacrisis worden voor de kantorenmarkt vanuit onderzoeken/brancheorganisaties etc. verwacht?
- In hoeverre zijn deze ontwikkelingen (kwalitatief, kwantitatief, aard, sectoren en typen kantoren/locaties) van toepassing op de lokale kantorenmarkten van Amstelveen en Haarlemmermeer?
- Wat zijn in dit licht de mogelijke verwachte effecten van de coronacrisis voor de kantorenmarkten van Amstelveen en Haarlemmermeer?
- Wat betekenen deze mogelijke corona-effecten voor de lokale (leegstands)opgaven?

1.3 *Methodiek*

Voor het onderzoek hebben we deskresearch uitgevoerd, een aantal partijen gesproken en is een kwantitatieve analyse gemaakt op basis van data. Onze adviseurs hebben alle locaties bezocht om de kwalitatieve analyse beter te kunnen maken.

Veel onzekerheden op de kantorenmarkt
Omdat we nu te maken hebben met beperkende maatregelen, is het deels nog onzeker hoe het kantoorgebruik en de kantorenmarkt er straks uit zien. Het blijft deels koffiedik kijken, het is immers lastig te voorspellen hoe de crisis zal aflopen en hoe de consumenten, bedrijven en investeerders daarop reageren. We proberen een goede inschatting te maken van de mate van onzekerheid per effect op basis van diverse bronnen. Specifieke onzekerheden of kanttekeningen bij de analyse en conclusies, geven we aan waar dat nodig is.

De effecten die in dit rapport aan bod komen zijn dus indicatief en op basis van de verwachtingen en stand van zaken op deze punten van mei 2021.

1.4 *Leeswijzer*

Het rapport is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. We gaan in hoofdstuk 2 in op de meer algemene corona-effecten die uit literatuur en gesprekken komen. Het gaat om:

- Kwantitatieve effecten, waarin we waar mogelijk onderscheid maken in:
  - Kwantitatief effect als gevolg van een eventuele economische crisis
  - Kwantitatief effect als gevolg van het veranderde kantoorgebruik, met waar mogelijk aandacht voor verschillen per sector
- Kwalitatieve effecten als gevolg van het veranderde kantoorgebruik

In de hoofdstukken 3 en 4 relateren we deze effecten aan de Amstelveense (h3) en Haarlemmermeerse kantorenmarkt (h4). In hoofdstuk 5 komen de conclusies en aanbevelingen aan bod. In de bijlage zijn een respondentenlijst opgenomen en een uitgebreide weergave van het deskresearch.

2 Verwachte ontwikkelingen kantorenmarkt

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de overkoepelende effecten van de coronacrisis op het kantoorgebruik en de kantorenmarkt. We hebben aandacht voor de kwantitatieve aspecten en de kwalitatieve aspecten. In de bijlage is een uitgebreide weergave van dit hoofdstuk opgenomen.

Op moment van schrijven gelden in Nederland maar ook in de landen om ons heen nog volop beperkende maatregelen om het virus in te dammen, waarbij zoveel mogelijk thuiswerken het meeste effect heeft op het kantoorgebruik. Deze maatregelen zijn tijdelijk. Het is belangrijk onderscheid te maken tussen de *directe* effecten van de beperkende maatregelen en *indirecte effecten*. Het gaat dan om structurele effecten ná de beperkende maatregelen (langetermijneffecten). Die zijn naar verwachting het meest van invloed op de kantorenmarkt. Daarbij zien we de recente toename van het thuiswerken door de beperkende maatregelen als direct effect; en de verschuiving van het primaire hoofddoel van het kantoor naar een plek om te ontmoeten als indirect effect.

2.1 *Kwantitatieve effecten*

2.1.1 *Economische effecten*

Nederlandse economie tijdens de coronapandemie
In het eurogebied zijn door de coronacrisis vooral de consumptieve sector en de internationale handel in diensten relatief sterk getroffen. De industrie is juist in mindere mate geraakt. De grootste klap van de coronapandemie in Nederland kwam in het tweede kwartaal van 2020, het kwartaal waarin de coronapandemie in Nederland serieuze vormen begon aan te nemen. Toen daalde het bruto binnenlands product (bbp) nationaal met 8,4% ten opzichte van het kwartaal ervoor. Het vierde kwartaal van 2020 was in dat opzicht een stuk minder negatief. Er was een daling van 0,1% zichtbaar ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

De werkloosheid was tot nu toe op z'n hoogst gedurende corona-pandemie in augustus 2020 (4,6%). Gemiddeld was de werkloosheid in 2020 slechts 0,4 procentpunt hoger dan in 2019, een geringe stijging met name als gevolg van de omvangrijke steunmaatregelen. Wel is een daling van het aantal gewerkte uren per werkende zichtbaar. Vooral jongeren en werknemers met een flexibel arbeidscontract zijn geraakt door de coronarecessie. Dit komt door hun zwakkere arbeidsmarktpositie en doordat de recessie vooral de productie in de dienstensector heeft doen dalen.

In de meest recente raming van het CPB (CPB, 31 maart 2021) schetst het planbureau drie scenario's voor de toekomst: basisraming, een pessimistisch en optimistisch scenario. De verwachting voor het basisscenario is een groei in 2021 van ruim 2% en in 2022 van 3,5%. De werkloosheid stijgt tot 5% om daarna in de loop van volgend jaar af te nemen tot 4,5%. Waar in 2020 op een aantal momenten een zware economische crisis de verwachting was, is dat in deze raming voorzichtig bijgesteld. Anderzijds worden steunmaatregelen, waar verschillende bedrijven nu nog van afhankelijk zijn, op termijn onvermijdelijk losgelaten.

Corona-effecten op de regionale economie
In het tweede kwartaal van 2020, het kwartaal waarin de economie het hardst werd getroffen, werd duidelijk dat de provincie Noord-Holland het sterkste 'corona-effect' kende op de toegevoegde waarde. In de regio Groot Amsterdam werd 31% van de banen direct of indirect geraakt

(landelijk lag dit percentage op 24%). Volgens het CBS was de economische krimp in Amstelveen 8-10% en in Haarlemmermeer 27-29% in dat tweede kwartaal. De grote toeristische sector in Groot Amsterdam, het internationale bedrijfsleven en de internationale dienstverleners en werkgelegenheid in luchtvaartgerelateerde sectoren, hebben daarin een groot aandeel.

Waar het corona-effect op de Nederlandse economie over heel 2020 bezien uiteindelijk meeviel, veranderde dat beeld niet voor Groot Amsterdam. Het bruto regionaal product (brp) daalde van alle coropregio's hier het sterkst, met -8,4%[1]. Het nationale bbp daalde met 3,8% in 2020. In het vierde kwartaal kromp de economie in de gemeente Haarlemmermeer[2] met 18% ten opzichte van het jaar daarvoor. Haarlemmermeer was daarmee de zwaarst getroffen gemeente, gevolgd door Amsterdam (7%). De belangrijkste oorzaak van de grote economische neergang is het hoge aantal luchtvaartgerelateerde banen. Naar schatting zijn in Haarlemmermeer zo'n 69.000 banen direct gerelateerd aan Schiphol. In Haarlemmermeer is het aantal faillissementen in 2020 wel gedaald ten opzichte van 2019, waarschijnlijk als direct gevolg van de steunpakketten. Verder is door de coronacrisis de instroom in de WW flink toegenomen[3].

2.1.2 *Kwantitatieve effecten kantorenmarkt*

De economische effecten van de corona-pandemie werken door op de kantorenmarkt, die is immers voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal banen. De stijgende behoefte aan kantoren in de MRA zal, in elk geval tijdelijk, afnemen of stabiliseren.

Verschillende signalen: behoefte kantoorruimte neemt ook post-corona af
Vóór de coronacrisis was er een wereldwijde concentratietendens waarneembaar van inwoners en economie, waarin de MRA het erg goed deed. Hoewel de technische mogelijkheden voor werken op afstand reeds lang beschikbaar waren, bleef thuiswerken beperkt en verder-van-het-werk-wonen een niche. Door de lockdowns heeft een groot deel van de kantoorwerkers uitgebreid kennisgemaakt met online werken, waardoor het mogelijk is dat ook post-corona het kantoorgebruik structureel minder wordt. Met name grotere kantoorgebruikers hebben al laten weten[4] dat ze kijken naar hun toekomstig kantorengebruik, al geldt ook hierbij dat dit nog geen werkelijkheid is. Ook onderzoek van het CPB[5] laat zien dat ook na de crisis in sommige sectoren – vooral dienstverlenend – een flink aandeel thuiswerken wordt verwacht. Uit enquête-onderzoek blijkt dat veel Nederlanders verwachten dat ook als de COVID-maatregelen niet meer van kracht zijn, er vooral binnen 'kantoorsectoren' meer werk vanuit huis gedaan gaat worden. De meest recente enquête uitgevoerd in zes Europese landen in opdracht van de Rabobank laat dat ook zien: veel werknemers prefereren om twee tot drie dagen per week thuis te werken[6]. De Rabobank schat in dat, rekening houdend met de mensen die door de aard van hun werk hun werkzaamheden niet op afstand uit kunnen voeren, de gemiddelde Nederlandse kantoormedewerker straks een kleine twee dagen per week vanaf huis wil werken. Typische kantoorsectoren zoals de financiële sector en IT werken vaker vanuit huis dan in het onderwijs en in de industrie.

Er zijn hier wel kanttekeningen bij te plaatsen: wat mensen of bedrijven (nu) zeggen dat ze zullen doen, kan flink afwijken van het feitelijk gedrag (*stated and revealed preference*). En als bijvoorbeeld het effect beperkt

[1] CBS, 2021
[2] Coronamonitor provincie Noord-Holland, 2 april 2021
[3] Coronamonitor gemeente Haarlemmermeer, update maart 2021
[4] https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2366749-grote-werkgevers-gaan-na-corona-kantoorruimte-schrappen.html
[5] https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Thuiswerken-voor-tijdens-en-na-de-coronacrisis_1.pdf
[6] https://www.rabobank.nl/kennis/s011138718-anders-werken-en-lunchen-na-corona

blijft tot meer mensen die vrijdag thuis werken, dan is per saldo het effect op het kantoorgebruik beperkt, omdat de kantoren zijn ingericht op de pieken op de dins- en donderdagen. Tot slot zagen we al dat het aandeel thuiswerken meetbaar afnam in de zomerperiode van 2020 (o.b.v. verkeersbewegingen en reizigerstellingen). Een indicatie dat er ook waarde aan werken op kantoor wordt gehecht. Daarnaast is onder andere de enquête van de Rabobank gebaseerd op voorkeuren van werk*nemers*. Hierin zijn de verwachtingen en voornemens van werk*gevers* niet meegenomen.

Kwantitatief effect: daling van de totale ruimtebehoefte?
Grote vastgoedpartijen of onderzoeksbureaus wagen zich in deze fase nog niet aan kwantitatieve voorspellingen voor de kantorenmarkt op de lange termijn. Op de korte termijn verwachten C&W[7], JLL[8] en Rabobank[9] wel dat (tijdelijk?) een einde komt aan de krappe aanbodsituatie van vóór de coronacrisis, vanwege de uitgestelde huisvestingsbeslissingen tijdens de coronapandemie. Toch is de verwachting van de genoemde partijen dat de vraag na beëindiging van de lockdown in 2021 snel terugkeert. Dat is onder andere gebaseerd op de effecten tijdens versoepelingen in de zomer / vroege herfst van 2020 in en rond Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

Een 'uniform' kwantitatief effect wordt dus nog nauwelijks gesignaleerd. Eén van de weinige kwantitatieve inschattingen komt van BouwInvest in een interview met Vastgoedmarkt[10]. Met uiteraard veel kanttekeningen omgeven is de inschatting van BouwInvest dat het gaat om 10 tot 15% minder kantoorgebruik. Gecorrigeerd voor piekmomenten gaat het om 3 tot 7% daling van de kantoorbehoefte landelijk. De makelaars en ontwikkelaar die we in het kader van dit onderzoek spraken, vonden dit zowel op landelijk niveau als voor Haarlemmermeer en Amstelveen een reële inschatting.

De onzekerheid rond dit kwantitatieve effect leidt in elk geval tot een zekere tijdelijke onvoorspelbaarheid rond de ontwikkeling van vraag en aanbod en daarmee van de opname.

Daarnaast is een constatering dat het effect van thuiswerken meer impact heeft bij grotere kantoren, waar een lagere vraag is naar kantoorvloeroppervlak. Grotere gebruikers stoten gemakkelijker panden of delen van panden af, dan kleinere gebruikers.[11]

Op de middellange en langere termijn zal de kwantitatieve vraag afhangen van de uiteindelijke economische schade (de kantorenmarkt reageert laat op economische krimp of groei) en of de kwalitatieve behoeften de – in eerste instantie – kwantitatieve daling compenseren. Op deze kwalitatieve effecten gaan we in de volgende paragraaf verder in.

2.2 *Kwalitatieve effecten kantorenmarkt*

De effecten van de coronacrisis hebben niet alleen invloed op het benodigde kantooroppervlak, maar ook op hoe en door wie dit gebruikt wordt. Er is een aantal verwachtingen over de kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt te onderscheiden.

Type kantoorgebruik
Voor een deel van de bedrijven en werknemers, zal de functie van het kantoor veranderen. Het primaire hoofddoel van het kantoor zal meer

[7] C&W (2020) Outlook 2021 Offices
[8] JLL (2020): Office Outlook Q4 2020 en 'Kantoren verloren: Covid-19; een structureel of cyclisch effect'?
[9] https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken

[10] Vastgoedmarkt, 12 oktober 2020:'Kantoorvraag 3 tot 4 miljoen m2 lager door thuiswerken'
[11] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland

gaan verschuiven naar een plek om te ontmoeten, in tegenstelling tot primair een plek om te werken. Daarbij zal de behoefte aan ontmoetingsruimten toenemen, en de behoefte aan kantoorwerkplekken (bureauwerkplekken) afnemen.[12] Uit een recente enquête van de Rabobank[13] komt ook duidelijk naar voren dat de tijd die werknemers besteden op kantoor anders ingevuld gaat worden, waarin het ontmoeten en inspireren centraal staat. CBRE[14] verwacht dat een hybride vorm tussen thuiswerken en op kantoor werken waarschijnlijk voor velen de meest ideale vorm van werken gaat worden. Cushman & Wakefield[15] voegen hier nog aan toe dat vanwege de ontmoetingsfunctie “de kwaliteit van de gehuurde vierkante meters hoger zal moeten zijn dan voorheen’’.[16] Concreet kan dit ertoe leiden dat een deel van de huidige kantoren anders wordt ingericht. Mogelijk is een deel van de panden, door bestaande indeling, verouderde uitstraling, inefficiënte (kleine) verdiepingsvloeren of hoge verbouwkosten, niet geschikt hiervoor.

Per doelgroep

Hoe het kantoor in de toekomst gebruikt wordt zal per doelgroep verschillen.

- Ten eerste verschilt het *per sector* hoeveel mogelijkheden er zijn om het werk thuis uit te voeren.[17] Volgens Vastgoedmarkt[18] zullen bijvoorbeeld de financiële sector en andere dienstverleners met minder kantoorruimte af kunnen, terwijl verwacht wordt dat de ICT sector dan weer wel behoefte blijft houden aan een kantoor. Dit zal dan ook meer gaan neigen naar de “belevingsplek”. Innovatieve bedrijven, met een grote groeiambitie en behoefte aan kenniswerkers in sectoren waar de arbeidsmarkt krap is, kijken daarnaast anders naar hun kantoor dan veel andere bedrijven. Kantoren zijn voor hen veel meer een uithangbord voor jong talent en moet daarmee iets ‘extra’s’ bieden. Voor internationale bedrijven spelen verschillende factoren mee. Enerzijds betekenen werken en vergaderen op afstand voor die bedrijven een grotere besparing ten opzichte van fysiek vergaderen en worden van hogerhand genomen met wellicht weinig oog voor de lokale economie en kantorenmarkt. Anderzijds moeten internationale bedrijven niet verward worden met innovatieve, sterk groeiende bedrijven. Een deel van de bedrijven zijn groot en bureaucratisch waardoor besluiten lang kunnen duren, of hebben hun oorsprong in meer hiërarchische, traditionele landen en daarmee een conservatievere insteek als het gaat om nieuwe werkvormen.
- De *bedrijfsgrootte* zal ook mee gaan spelen in de invulling van kantoren. In Amsterdam is momenteel te zien dat het effect van thuiswerken meer impact heeft bij grotere kantoren, we zien dan ook dat het aantal transacties van grotere kantoren het afgelopen jaar is afgenomen. Volgens onze gesprekspartners hebben grote bedrijven vaak een strakker HR beleid waardoor werknemers alleen noodzakelijk naar kantoor gaan, het is daardoor moeilijk inschatten wat hun toekomstige behoefte aan kantoorruimte is..[19] Gesprekspartners geven ook aan dat veel MKB-bedrijven gedurende de pandemie op de normale voet hebben doorgewerkt en dat daarmee ook voor hen op de korte termijn weinig zal veranderen aan de hoeveelheid of aard van de kantoren waar zij behoefte aan hebben. Deze bedrijven maken een groot deel uit van de Nederlandse economie en hebben dus een dempend effect op de trends bij b.v. het grootbedrijf.
- *Bedrijfscultuur* speelt daarbij in veel gevallen een rol. Mogelijk zijn er (internationale) bedrijven die voor een groot deel van de meetings ook voor corona al gebruik maakte van digitaal vergaderen, waar dit

[12] https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/
[13] https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken
[14] CBRE (2020): Hybride werken: kansen risico’s en het belang van balans
[15] C&W (2020): Outlook 2021 Offices
[16] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland
[17] https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Thuiswerken-voor-tijdens-en-na-de-coronacrisis_1.pdf
[18] Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu
[19] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland

doorgezet wordt. Zo heeft ING al bekend gemaakt flink te schrappen in het budget voor zakelijke reizen[20]. Anderzijds zijn er wellicht bedrijven die door thuiswerken hun bedrijfscultuur bedreigd zien worden of die er, mede door de versterkte effecten in de coronacrisis, achter komen dat thuiswerken (definitief) niet in de bedrijfscultuur past.

- *Typen werknemers*: veel werknemers zien vrijheid en flexibiliteit in werkplekkeuze als voorwaarde voor goed werkgeverschap. Maar dat wil niet zeggen dat alle werknemers zoveel mogelijk thuis willen werken. Onze gesprekspartners zien dat met name jonge en middengeneraties meer waarde hechten aan kantoor dan een deel van de oudere generatie, omdat ze thuis minder vaak een goede werkplek hebben, nog op zoek zijn naar coaching en begeleiding, of juist rust zoeken omdat ze een jong gezin hebben. Dat betekent ook dat voor hen júist rustige werkplekken ook van belang zijn en niet alleen ontmoeting. Voor de gemiddelde 50+er zijn die zaken minder van belang, en is thuiswerken vaker een goed of beter alternatief voor het kantoor.[21]

Bereikbaarheid

De verwachting van Dynamis is dat het aantal woon-werkverplaatsingen na corona met circa 9% zal afnemen, waarbij deze percentages nog hoger liggen voor OV-reizigers.[22] Onderzoek van de NS en de TU Delft laat ook zien dat OV-forenzen positiever staan tegenover thuiswerken dan autoforenzen.[23] Hoe groot het verschil in post-corona effect zal zijn, valt nog te bezien. Voor te stellen is dat bij de huidige verwachting van OV-reizigers het (huidige) besmettingsgevaar in het OV t.o.v. de auto een rol speelt. Bereikbaarheid wordt daarmee een nog belangrijkere vestigingsfactor. De door verschillende onderzoekers gesignaleerde trend van het 'verder weg wonen' (thuiswerken kan immers overal) kan op de vestigingsfactor bereikbaarheid ook een (beperkt) versterkend effect hebben.[24] Volgens Dynamis blijft hoogwaardige nieuwbouw van kantoren op goed ontsloten locaties noodzakelijk, mede om in de vraag naar kwaliteit te voorzien.[25] Ook uit de beleggingsmarkt komen dergelijke signalen: in de onzekere corona-tijden hebben volgens Vastgoedmarkt beleggers nagenoeg alleen interesse in kantoorlocaties op de allerbeste plekken, zoals stationslocaties. Op overige locaties staat de markt (tijdelijk) vrijwel stil.[26]

Er zullen overigens altijd partijen zijn die (ook) op een goed per auto bereikbare locatie willen zitten. Maar gezien ook de kosten die parkeren met zich meebrengt (enkele duizenden euro's per jaar per parkeerplek)), ligt de focus op OV-locaties. Ook Studio Bereikbaar verwacht geen blijvende teruggang van het OV-gebruik, waarmee geconcludeerd kan worden dat de coronapandemie op structurele basis waarschijnlijk weinig verandert aan de reisvoorkeuren.

Gemengde / multifunctionele gebieden

In lijn met de veranderende functie van het kantoor en de nieuwe 'concurrentie' van het thuiswerken, zal het werken op kantoor meer extra's moeten gaan bieden. Naast kwaliteit van het pand en bereikbaarheid speelt in de toekomst naar verwachting ook menging op en multifunctionaliteit van de locatie een grotere rol. Dit verhoogt de meerwaarde om naar kantoor te gaan doordat activiteiten gecombineerd

[20] NRC, 28 december 2020, interview Steven van Rijswijk, Topman ING
[21] https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/workforce-bepaalt-toekomst-en-waarde-van-het-kantoor
[22] Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (2021): Thuiswerken tijdens en na de coronacrisis
[23] https://www.ovpro.nl/trein/2020/12/18/onderzoek-ns-en-tu-delft-forens-zal-vaker-wegblijven-dan-andere-reizigers/
[24] https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdammers-verruilen-de-stad-voor-de-rust-op-het-platteland-thuiswerken-kan-toch-overal~bd9203bf/; https://www.ad.nl/wonen/thuiswerker-wil-groter-huis-en-trekt-naar-platteland-br~a92f4923/
[25] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland
[26] Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu

kunnen worden (kinderopvang, sportscholen) en de ontmoetingsfunctie van kantoren versterkt wordt (horeca voor zakelijke of privé-afspraken).[27]

Kwaliteit van kantoorpanden
Meerdere partijen en onderzoeken geven aan dat de kwaliteit van panden de laatste jaren steeds belangrijker is geworden en deze trend verder zal doorzetten op de post-corona kantorenmarkt. Gebruikers hechten straks nog meer waarde aan kwalitatief goede ruimtes (goede akoestiek, hoogwaardige uitstraling, prettig binnenklimaat en voldoende luchtverversing), flexibiliteit (grote, vrij indeelbare vloeren) en een inspirerende ruimte. In het licht van het Klimaatakkoord is het bovendien belangrijk om ook vanuit de kantorenmarkt een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave.

Flexibele huurcontracten
Bedrijven willen steeds vaker een flexibel contract in plaats van een overeenkomst voor vijf jaar of langer. Niemand weet immers wat de toekomst gaat brengen. De coronapandemie heeft geleerd dat de behoefte aan kantoren snel kan veranderen en ondernemers willen hun handen vrij hebben om daar op in te kunnen spelen. De vastgoedmarkt voor kantoorpanden zal hierop in moeten spelen om te kunnen overleven. Er zijn nog geen concrete signalen dat hier op dit moment al verandering in is gekomen.

2.3 *Korte en langere termijn*

Het is belangrijk in de effecten ook te kijken naar de timing: is er nu al iets te zeggen over welke effecten op de korte en lange termijn spelen?

Het belangrijkste daarbij heeft te maken met uitgestelde huisvestingsbeslissingen vanwege onzekerheid rond de pandemie, beperkende maatregelen en economie.

De verwachting over de timing van de effecten is samen te vatten in een aantal punten:

- De dynamiek neemt toe op de korte termijn. Er zijn veel partijen die hun huisvestingsbeslissingen hebben uitgesteld. Verwachting is dat een groot deel daarvan de komende 3 tot 6 maanden ‘los’ komt. De dynamiek kan dan dus erg hoog zijn, omdat een ‘normaal’ jaar moet worden ingehaald.
- De verwachting is niet dat de genoemde kwalitatieve effecten in die huisvestingskeuzes zichtbaar zijn. Een makelaar geeft bijvoorbeeld aan dat de huisvestingsvragen die op moment van schrijven worden opgepakt, worden gedaan op basis van hoogstens licht aangepaste pre-corona programma’s van eisen.
- Op de korte termijn gaat een aantal partijen die de coronacrisis economisch niet goed is doorgekomen, op kosten besparen. Dat leidt tot een toename van het aanbod, waarvan een deel in onderhuur.
- De ook voor de coronapandemie zichtbare trend waarbij het aantal vierkante meters kantoorgebruik per baan daalt, wordt op de lange termijn gecontinueerd.[28] De 3 tot 7% daling van de ruimtebehoefte komt daar nog bovenop, en zorgt dus voor een snellere daling. De inschatting is dat het merendeel van deze extra daling tussen nu en vijf jaar plaatsvindt.

[27] https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/

[28] Bij een gunstig economisch tij of in specifieke gevallen kan dat natuurlijk gecompenseerd worden doordat het aantal kantoorbanen door snelle groei van bedrijven of door automatisering en digitalisering toeneemt. In Plabeka-verband wordt per sector reeds al rekening gehouden met de sterke groei van een aantal sectoren (en daarmee de ruimtebehoefte vanuit deze sectoren

2.4 *Conclusies*

Op basis van het bovenstaande formuleren we enkele conclusies over het corona-effect op de kantorenmarkt:

- Het valt nog te bezien of er uiteindelijk duidelijke kwantitatieve effecten gaan zijn op de kantorenmarkt, in de vorm van een duidelijke toe- of afname van de totale behoefte aan kantooroppervlak. De meeste onderzoeken verwachten geen duidelijke trendbreuk, maar een korte periode van onzekerheid en vervolgens een continuering van de langjarige ontwikkeling op de kantorenmarkt, namelijk van een afname van de behoefte aan kantoren. Twee belangrijke onzekerheden / ontwikkelingen die hierin meespelen zijn:
  - Of we daadwerkelijk afstreven op een economische recessie of crisis;
  - In hoeverre werknemers willen en kunnen thuiswerken en in hoeverre werkgevers dat faciliteren of stimuleren.
- Het meestgenoemde kwalitatieve effect op de kantorenmarkt is een veranderende functie van het kantoor: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek. Dit vraagt iets van:
  - de inrichting en indeling van het kantoorpand: minder bureauwerkplekken, meer ontmoetingsruimten, mogelijk ook meer aandacht voor uitstraling en inrichting;
  - de omgeving van het kantoor: de trend waarbij er meer behoefte is aan een menging van functies in kantooromgevingen, wordt versterkt;
  - de locatie van het kantoor: de trend van goed bereikbare plekken wordt versterkt.
- De verwachte effecten zijn voor het grootste deel niet nieuw, maar een versterking van langjarige trends. Het kan er wel voor zorgen dat de tweedeling tussen goede en minder goede locaties groter wordt en wordt versneld.

3 Uitwerking kantorenmarkt Amstelveen

In dit hoofdstuk zetten we de op dit moment verwachte corona-effecten op de kantorenmarkt als geheel, af tegen de Amstelveense kantorenmarkt en kantoorlocaties. We kijken daarbij naar de kwantiteit en kwaliteit. In paragraaf 3.3 is een overzichtstabel weergegeven, met indicatieve effecten per locatie op basis van deze inschattingen.

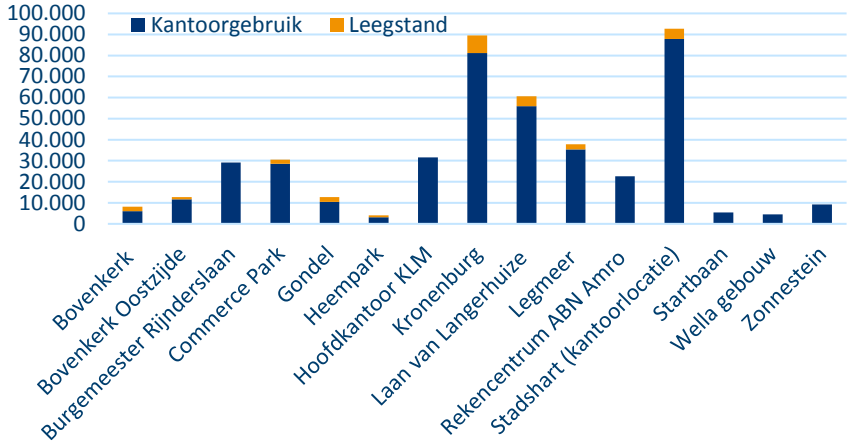
3.1 *Kwantitatieve analyse corona-effect per locatie*

In hoofdstuk twee zijn trends en ontwikkelingen beschreven die de kwantitatieve ruimtevraag naar kantoorruimte kunnen beïnvloeden. In deze analyse confronteren wij deze trends en ontwikkelingen met kwantitatieve gegevens over de kantorenmarkt en werkgelegenheid van Amstelveen. We kijken daarvoor naar het huidige kantoorgebruik en de leegstand om vervolgens te kijken naar enkele factoren die een indicatie kunnen geven van het corona-effect op kantoorlocaties[29], het percentage werkgelegenheid in de IT en financiële- en zakelijke diensten, en karaktereigenschappen van de kantoorpanden zoals het gemiddeld bouwjaar, de gemiddelde grootte van de panden.

Er stond in januari 2021 in totaal ca. 28.990 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan kantoorruimte leeg in Amstelveen. Afgezet tegen de totale kantorenvoorraad is dat zo'n ca. 6% van de voorraad leeg. Dat is betrekkelijk weinig en zit onder het niveau van frictieleegstand (8%).

Kantoorlocaties met de grootste volumes kantorenleegstand zijn Kronenburg, Stadshart en Laan van Langerhuize (figuur 1).

Figuur 1: Kantorenvoorraad (kantoorgebruik + leegstand) bvo in m², per locatie (Kantorenmonitor B.V., januari 2020)



Daling totale kantoorgebruik

De inschatting van Bouwinvest is dat wanneer de beperkingen in verband met corona voorbij zijn, mensen meer thuis zullen werken, waardoor het kantoorgebruik met 10 tot 15 % minder zal gaan worden. Gecorrigeerd voor piekmomenten en rekening houdend met flexplekken (die minder ruimte vragen) verwacht Bouwinvest een daling van 3 tot 7 % in de vraag naar kantoorruimte (zie ook paragraaf 2.1.2).

Om een beeld te geven van wat een afname van 3 tot 7 % van het kantoorgebruik voor de leegstand in Amstelveen betekent, hebben we dit inzichtelijk gemaakt in tabel 1. Veel is nog onzeker, de afname van 3 en 7

[29] Deze analyse bevat een uitwerking van de verschillende kantoorlocaties in Amstelveen. Het bruto vloeroppervlak kantoor in de gemengde werkmilieus (Landelijk gebied Amstelveen, Stadshart en Woonwijken Amstelveen) is hierin niet meegenomen. De kantorenvoorraad in deze rapportage wijkt dus af van het totaal in de Plabeka monitor.

% van het kantoorgebruik zijn te zien als 'uitersten' of bandbreedten waarbinnen het feitelijke gebruik naar verwachting zal zijn. Het kantoorgebruik zal daarmee vermoedelijk afnemen met een vloeroppervlak tussen de 12700 m² en 29.600 m². Het leidt tot een toename van de leegstand in het '7%-scenario' tot 13%. Uiteraard gaat het hier om een theoretische exercitie: in de praktijk zal niet elke kantoorgebruiker 7% van de ruimte inleveren maar komt er ruimte in verhuurbare eenheden op de markt. Daarnaast is de vraag op welke termijn de daling gaat plaatsvinden. Gezien de nog vaak gebruikelijke '5+5'-verhuurcontracten op de kantorenmarkt waarbij een vijfjarig huurcontract automatisch wordt verlengd met nog eens vijf jaar, kunnen we er in dit scenario van uit gaan dat als gevolg van de pandemie, ergens tussen 2021 en 2027 de grootste daling optreedt (zie ook de beschouwing hierover in paragraaf 2.2).

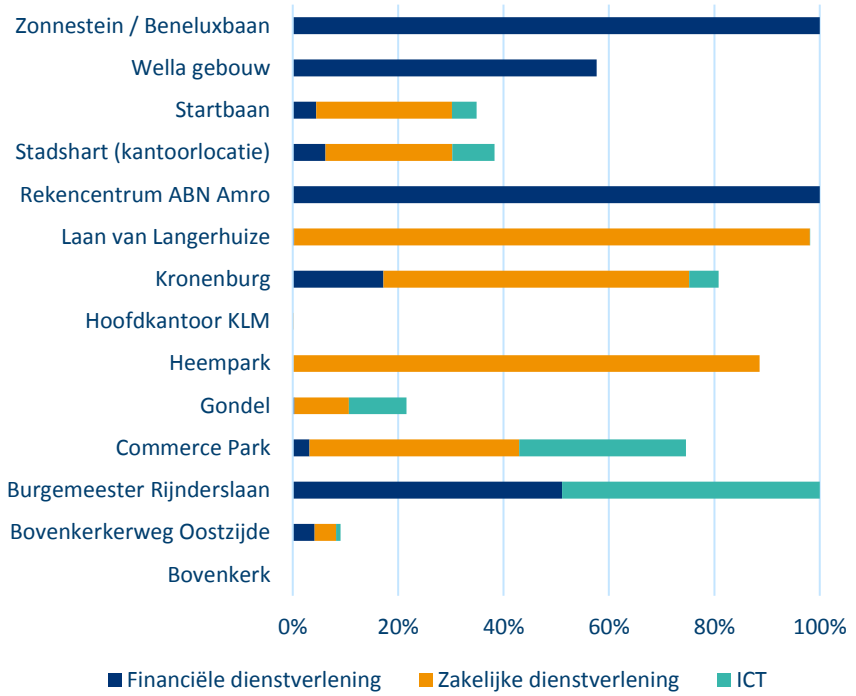
Tabel 1: Geprognosticeerde verandering van het kantoorgebruik in m² bvo in de komende 5 jaar (Kantorenmonitor B.V., 2020, bewerking Bureau BUITEN)

	Actueel kantoorgebruik		**Indien afname gebruik van 3%**		**Indien afname gebruik van 7%**	
	Gebruik	*Leegstand*	*Gebruik*	*Leegstand*	*Gebruik*	*Leegstand*
Absoluut	**422.498**	**28.988**	**409.823**	**41.663**	**392.923**	**58.563**
Procentueel		*6,4%*		*9,2%*		*13%*

Verschillende effecten per sector

Het gebruik van het kantoor zal in de toekomst ook verschillen per sector. Volgens Vastgoedmarkt zullen bijvoorbeeld de financiële dienstverlening en andere dienstverleners met minder kantoorruimte af kunnen, terwijl verwacht wordt dat de ICT sector wel behoefte blijft houden aan een kantoor. Commerce Park en de Burgemeester Rijnderslaan zijn vanuit deze optiek met een groot sectoraandeel in de ICT het minst gevoelig voor het corona-effect, terwijl de Laan van Langerhuize, het Heempark, Zonnestein, Wella gebouw en Rekencentrum ABN Amro juist gevoelig zijn voor het corona-effect vanuit deze optiek (figuur 2).

Figuur 2: Sectoraandeel van het aantal banen in de financiële- en zakelijke dienstverlening en de ICT, per locatie (o.b.v. Plabeka, 2018)



Bouwjaar en omvang panden

De verwachting is dat het aantal mensen dat thuiswerkt structureel zal groeien. Dit kan leiden tot een aangepaste vraag in het gebruik van kantoorruimten: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek. Dit vraagt iets van de inrichting en indeling, maar mogelijk ook om meer aandacht voor de uitstraling van het kantoorpand. Uit tabel 2 blijkt dat de gemiddelde leeftijd van de kantoorpanden in Amstelveen relatief hoog ligt. De vraag is daarom of deze 'oude' kantoren flexibel genoeg zijn om te kunnen voldoen aan deze veranderde vraag. Het Rekencentrum ABN

Amro is bijvoorbeeld gebouwd in 1975 en ook het gemiddelde bouwjaar van de kantoorpanden op Kronenburg (waar nu al relatief veel leegstand is) is 1985.

Tabel 2: Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte van de kantoorpanden, per locatie (BAG, 2021 en Kantorenmonitor B.V., 2020)

Naam	Gemiddeld bouwjaar van een object	Gemiddelde grootte van een object (m²)	Aantal objecten
Stadshart	1987	7.130	13
Bovenkerk	1989	4.094	2
Bovenkerk Oostzijde	1989	4.233	3
Kronenburg	1985	7.461	12
Startbaan	1982	2.703	2
Commerce Park	2007	7.622	4
Laan van Langerhuize	2010	60.700	1
Rekencentrum ABN Amro	1975	22.621	1
Gondel	1990	12.748	1
Heempark	1996	2.021	2
Hoofdkantoor KLM	1979	15.805	2
Wella gebouw	1990	2.281	2
Zonnestein	1974	9.264	1
Legmeer	1989	4.731	8
Burgemeester Rijnderslaan	1994	14.541	2

Bedrijfsgrootte

De bedrijfsgrootte zal ook mee gaan spelen in de invulling van kantoren. Volgens een studie van Dynamis heeft het effect van thuiswerken meer impact op grotere kantoorgebruikers, we zien dan ook dat het aantal transacties van grotere kantoren het afgelopen jaar is afgenomen. Volgens onze gesprekspartners hebben grote bedrijven vaak een strakker HR beleid waardoor werknemers alleen noodzakelijk naar kantoor gaan, het is daardoor moeilijk inschatten wat hun toekomstige behoefte aan kantoorruimte is. Tegelijkertijd drukt een groot modern kantoorpand van een groot bedrijf relatief meer op de begroting dan een kleinschalig kantoorpand van een klein bedrijf. Het loont daardoor eerder (dan bij het MKB) om kantoorruimte te schrappen. Uit tabel 3 kunnen we afleiden dat met name op de kantoorlocaties Laan van Langerhuize, Rekencentrum ABN Amro en Hoofdkantoor KLM grote bedrijven zijn gevestigd, deze kantoorlocaties kunnen daarmee vanuit deze optiek gevoeliger zijn voor de effecten van corona. We zien in tabel 2 dat het op deze kantoorlocaties gaat om grote volumes kantooroppervlak, waar vaak maar één of twee gebruikers zijn gevestigd.

Tabel 3: bedrijfsgrootte in aantal banen (o.b.v. Plabeka, 2018)

	Eenmans-zaak	Micro-bedrijf	Klein-bedrijf	Middelgroot bedrijf	Groot-bedrijf
Bovenkerk	1%	5%	94%	0%	0%
Bovenkerk Oostzijde	1%	7%	28%	64%	0%
Burgemeester Rijnderslaan	0%	0%	0%	2%	98%
Commerce Park	0%	1%	17%	36%	46%
Gondel	4%	23%	15%	58%	0%
Heempark	0%	1%	25%	74%	0%
Hoofdkantoor KLM	0%	0%	0%	0%	100%
Kronenburg	6%	16%	18%	39%	20%
Laan van Langerhuize	2%	1%	1%	2%	95%
Rekencentrum ABN Amro	0%	0%	0%	100%	0%
Stadshart	1%	6%	20%	15%	57%
Startbaan	2%	9%	9%	3%	77%
Wella gebouw	0%	0%	0%	100%	0%
Zonnestein / Beneluxbaan	0%	0%	0%	100%	0%

3.2 *Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie*

Een groot deel van het 'corona-effect' dat verwacht wordt op de kantorenmarkt is kwalitatief van aard. We gaan per locatie op deze effecten in.

Stadshart (kantoorlocatie)
Het stadshart is een gemengde centrumlocatie met zo'n 92.000 m^2 kantoren, gelegen rond het winkelcentrum Stadshart Amstelveen. De kantoren zijn over het algemeen redelijk op leeftijd (1987). Er is een aantal grote internationale bedrijven gevestigd, zoals British American Tabacco, Yakult, HP en Nestlé. Het aandeel bedrijven in de zakelijke dienstverlening is redelijk laag. Opvallend zijn twee overheidsinstanties: de Belastingdienst en Sociale Verzekeringsbank. De autobereikbaarheid is goed en de OV-bereikbaarheid redelijk. De kantoorpanden zijn vrij omvangrijk (gemiddeld 7.100 m^2) en zijn een mix van solitaire panden en gedeelde concepten, zoals Regus.

Met de goede autobereikbaarheid (en aardige OV-bereikbaarheid) en mix van functies, voldoet de locatie op een aantal aspecten aan de eisen voor de post-corona kantorenmarkt. Echter, de aanwezigheid van veel internationale bedrijven maakt het risico op toenemende leegstand wel groter.

Bovenkerk en Bovenkerk Oostzijde
Deze kantoorlocatie ligt tussen een woonwijk aan de oostzijde en een drukke verkeersader (Bovenkerkerweg) en bedrijventerrein (Legmeer/Bovenkerk) aan de westzijde. Met ca 30.000 m^2 en ca 5 panden is dit een kleine kantoorlocatie. De locatie is groen en ruim opgezet en ligt op loopafstand van metrostation Poortwachter. Ook de autobereikbaarheid is redelijk (5-10 minuten van de A9). De gevestigde bedrijven zijn met name regionaal of landelijk actief (Vluchtelingenwerk, Technische unie). Door de geringe menging, de gedateerde panden en niet uitzonderlijk goede bereikbaarheid heeft de locatie ook geen bijzonder goede kaarten voor de post-corona kantorenmarkt ten opzichte van andere locaties. De transformatie die wordt ingezet voor het nabijgelegen Legmeer, als woon-werkgebied, kan ervoor zorgen dat de menging, kwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied toeneemt. De verbinding van Bovenkerk met dit gebied moet dan wel worden verbeterd, omdat de Bovenkerkerweg nu een barrière vormt voor langzaamverkeer.

Kronenburg
Een gemengde locatie met zo'n 90.000 m^2 kantoren (ca 10% leegstand), hotels, studentenhuisvesting en enkele horecavoorzieningen en kleine winkels. Grote kantoorgebruikers zijn pensionfonds PGB, Woonzorg Nederland en de Blue Sky Group (financiële dienstverlening) en een kantoor van Ricoh international (IT/elektronica).

De ambitie van de gemeente is, mede vanwege de omvangrijke leegstand (ca 16%), het gebied Kronenburg-Uilenstede te ontwikkelen tot een woon-werkgebied met nieuwe flexibele kantoorruimten en woonruimte voor studenten en (flexibele woonruimte voor) kenniswerkers, horeca en sportfaciliteiten. Het gebied wordt opnieuw ingericht met veel groen en water en sluit straks beter aan op Uilenstede. Het gebied is per OV aardig bereikbaar (metro en tram) en ligt op 5-10 autominuten van de A10 en de kantoorlocatie Zuidas. We schatten in dat vanwege het internationale karakter en de grote hoeveelheid financiële dienstverlening op deze locatie, de corona-effecten ertoe kunnen leiden dat de leegstand toeneemt. Echter, gezien de al aanwezige transformatieplannen, het gemengde karakter en groene uitstraling van het gebied heeft de locatie goede kaarten voor de post-coronakantorenmarkt. Bovendien biedt de gunstige ligging ten opzichte van de Zuidas Amsterdam, kansen. Gesprekspartners geven aan dat op de Zuidas nu dusdanig grote druk is op de markt, dat 'second best' locaties steeds vaker overwogen worden.

Het corona-effect zal enige lucht bieden op de Zuidas, maar naar verwachting blijft de druk hoog (zie kadertekst paragraaf 5.2).

Commerce Park
Deze kantoorlocatie, met ca 30.500 m^2 kantoren, is direct aan de A9 gelegen en is daardoor goed bereikbaar voor autoverkeer. De OV-bereikbaarheid is matig. Het hoofdkantoor van LG Benelux is hier gevestigd net als het Nederlandse hoofdkantoor van HP. Ook zijn er nationaal of regionaal actieve partijen gevestigd (zoals BDO en GfK). De panden zijn modern (2007) en behoorlijk omvangrijk (gemiddeld 7.600 m^2). Het is een puur functionele kantoorlocatie zonder bijzonder ogende buitenruimte en aan de westkant geen ander functies dan kantoren. Aan de oostkant van het gebied ligt een karakteristiek gebied aan de Amstel (de Oude Molen) met horeca en kleinschalige kantoren en werkruimtes. Dat maakt de functioneel ingerichte westkant van het gebied iets aantrekkelijker voor moderne kantoorgebruikers.

Vanwege de redelijk grote panden, eenzijdige bereikbaarheid en functies, functionele inrichting en internationale karakter van (een deel van) de bedrijvigheid, verwachten we dat het corona-effect op deze locatie best flink kan zijn. Echter, omdat het een klein aantal bedrijfsvestigingen betreft, is het effect sterk afhankelijk van één of enkele individuele locatiebeslissingen.

Zonnestein / Beneluxbaan
De locatie bestaat uit een vrij omvangrijke vestiging van ABN Amro van zo'n 17.300 m^2 en een aantal kleinere panden aan de Van Heuven Goedhartlaan (bij elkaar ruim 9.200 m^2), in gebruik door enkele internationale gebruikers. De locatie is goed per tram en redelijk per auto bereikbaar. De locatie is functioneel qua omgeving en kwaliteit; de panden dateren uit de jaren '70-'80. Het nabijgelegen winkelcentrum Kostverlorenhof bevat enkele horecagelegenheden maar richt zich vooral op buurtbewoners.

Het hoge aandeel internationale gebruikers maakt dat voor het deel aan de westkant van de Beneluxbaan het risico op leegstand door corona-veranderingen aanwezig is.

Voor het ABN-kantoor moet rekening gehouden worden met het feit dat ABN tal van kantoren in de omgeving bezet (Rekencentrum Amstelveen, Zuidas, Bijlmer). Gezien de verwachting dat in de financiële (en zakelijke) dienstverlening in de toekomst relatief veel thuisgewerkt wordt, kan het zijn dat ABN op termijn zijn vestigingen gaat heroverwegen en dat goed per auto en OV-bereikbare plekken daarbij de voorkeur hebben[30]. Als de locatie op termijn op de markt komt kan verhuur of verkoop van een dergelijk omvangrijk pand op een puur functionele locatie, lastig zijn.

Toekomstig woon-werkgebied Legmeer
Dit gebied is nu een bedrijventerrein met veel autobedrijven, PDV/GDV vestigingen en een aantal andere vestigingen. Beoogd wordt het gebied te ontwikkelen tot een woon-werk gebied met de focus op bedrijvigheid op kennisintensieve productie en dienstverlening (ICT, ontwerp en design, 3D-printen, moderne maakindustrie, zorg). Hier kunnen ook kantoren onderdeel van zijn. De OV- en autobereikbaarheid is momenteel vergelijkbaar met het nabijgelegen kantoorgebied Bovenkerk. Het is kwalitatief lastig in te schatten in hoeverre eventuele kantoren het goed zullen doen op de post-coronakantorenmarkt. Dit hangt af van de positionering van kantoren in het gebied, de toekomstige OV-bereikbaarheid, de uiteindelijke kwaliteit en uitstraling van het gebied, omvang van de kantoren en ontwikkelingen op 'concurrerende' locaties.

[30] Overigens vermeldt Dynamis in hun publicatie 'sprekende cijfers kantorenmarkt 2021' dat ABN op de Zuidas en in Zuidoost kantoorruimte afstoot. De vraag is of het daarbij blijft.

Solitaire kantoorlocaties

Amstelveen beschikt naast concentraties van kantoren ook over enkele locaties met één of twee kantoorpanden. Deze solitaire kantoorlocaties zijn relatief geïsoleerd gelegen ten opzichte van andere kantoorgebruikers en voor kantoorgebruikers aantrekkelijke voorzieningen zoals een (op de zakelijke markt georiënteerde) horeca, een sportschool en kinderopvang. De solitaire kantoren zijn bijvoorbeeld gelegen in een woongebied of langs een verkeersas.

- Startbaan: op deze locatie staat een klein aantal kantoren van in totaal zo'n 5.400 m^2, om een recent gerealiseerde woonbuurt heen. Het grootste kantoor wordt op dit moment verhuurd via leegstandsbeheerder. Aan het Christiaan Huygenshof is recent een appartementencomplex 'De Keizer' gerealiseerd, dat in de plaats is gekomen voor een kantoorpand. Twee panden zijn daarmee nog in gebruik als kantoor. Ze zijn niet bijzonder goed bereikbaar en liggen redelijk geïsoleerd ten opzichte van voorzieningen. Er zijn wel sport- en onderwijsvoorzieningen nabij. We verwachten dat, mochten (delen van) deze panden vrij komen, het vinden van een nieuwe huurder lastig zal zijn.
- Heempark: een verzamelkantoor van ca 2.100 m^2 in het park De Braak, met nabijgelegen een internationale school (geen kantoorpand). Aan de overkant van de straat is het Wellagebouw gelegen: het recent gerenoveerde kantoren 'Bella Donna' (zie foto op volgende pagina); ca 4.200 m^2 kantoren, verspreid over twee panden. De auto- en OV-bereikbaarheid is niet bijzonder, maar de kantoren zijn dan ook relatief kleinschalig. De kwaliteit van de panden en de omgeving is goed en groen, al is er weinig menging in het gebied. De bedrijvigheid varieert van regionaal georiënteerde bedrijven (marketingbureau en boekhoudkantoor) tot het Nederlands hoofkantoor van Japan Tobacco. Van de kleinere kleinschalige, regionaal actieve bedrijven verwachten we een beperkt corona-effect, maar mochten (delen van) deze panden vrij komen, dan kan het lastig zijn een nieuwe huurder te vinden, vanwege het weinig uitgesproken karakter van de locatie. Voor lokaal of regionaal actieve partijen, is de locatie het meest kansrijk.
- Hoofdkantoor KLM: een solitaire kantoorlocatie van één van de grootste werkgevers van de regio van ruim 31.000 m^2. Het kantoor is gelegen op 5 autominuten van de A9 en is niet bijzonder goed per OV bereikbaar. Het Boersepark is vlakbij en er zijn enkele voorzieningen zoals horeca en een supermarkt aanwezig. Het is een omvangrijk complex van één gebruiker. Het corona-effect van deze locatie is 1-op-1 verbonden aan de economische situatie bij KLM en de huisvestingsstrategie die daar aan vast zit. Te verwachten is dat een grote speler als KLM zijn vastgoedportefeuille (koop en huur) in zijn geheel beziet. Het toekomstperspectief van deze specifieke locatie hangt dus ook samen met andere plekken waar KLM kantoorruimte huurt / bezit, zoals Schiphol-Oost.
- Rekencentrum ABN Amro: een solitaire gelegen pand van 22.000 m^2. Het pand bestaat niet volledig uit kantoorfuncties. Het is direct aan de A9 gelegen en heeft dichtbij een bus- en metrohalte. Het is een omvangrijk complex van één gebruiker. Gezien het almaar toenemende belang van IT voor de financiële sector blijft de functie voor ABN van belang. Wel kan het zo zijn dat de grenzen van het bestaande rekencentrum op een bepaald moment bereikt worden. Opplussen elders of volledig overschakelen op een rekencentrum elders is dan de overweging die ABN zal maken. Dit zijn echter weloverwogen beslissingen die met veel investeringen gemoeid gaan, niet van de één op andere dag worden genomen en waar bovendien corona geen invloed op heeft.
- Laan van Langerhuize: dit is één van de grotere kantoorgebouwen van Nederland met ca 61.000 m^2. Het is grotendeels in gebruik door het internationale accountantskantoor KPMG maar wordt ook deels onderverhuurd. Er is een grote kans dat een deel van het pand a.g.v. de veranderingen die de coronapandemie met zich meebrengt, te huur komt. Bij een pand en organisatie van dergelijke omvang kan, ook bij een procentueel kleine afname van het aantal werkplekken, een flink

aantal vierkante meters vrij komen. Gezien het feit dat nu al een deel wordt onderverhuurd, is dat ook mogelijk (te maken) in het pand. De locatie is erg goed per auto bereikbaar en redelijk per OV. Qua omgeving en mix van functies heeft het gebied op dit moment weinig te bieden voor de moderne kantoorgebruiker, hoewel het tegenover de Laan van Langerhuize gelegen park mogelijk kansen biedt (als de barrièrewerking van de weg wordt verminderd). We schatten het risico voor een toename van de leegstand in dit gebied vrij hoog in.

- Gondel: in woonwijk, nabij Startbaan gelegen verzamelkantoor van ca 12.000 m^2. Er is een IT-bedrijf en onderwijsinstelling gevestigd. Het is niet bijzonder goed per OV en auto bereikbaar en de kwaliteit van het pand en buitenruimte is functioneel. Momenteel staat een flink deel daarvan (19%) leeg. Gezien het functionele karakter van deze locatie, kan deze locatie het lastig krijgen op de post-corona kantorenmarkt.
- De (geschakelde) kantoorpanden aan de Burgemeester Rijnderslaan worden grotendeels (38.000 m^2) getransformeerd in het luxe appartementencomplex 'Mayor' (zie foto). Daarnaast blijft er nog 12.000 m^2 kantoor over in de plint (ATOS).





3.3 *Overzichtstabel indicatieve effecten*

Naam	Segment	Dominante sectoren (#)	Bedrijfs-grootte (#)	Leeftijd panden (#)	Gemiddelde grootte omvang panden	Solitaire / verzamel panden	Grootte verdiepings-vloeren	Inter-nationaal/ nationaal/ regionaal	Menging	Uitstraling en kwaliteit openbaar gebied	OV-bereik-baarheid	Auto-bereikbaarheid
Stadshart	Centrumlocatie	+	+/-	-	+/-	+/-	+	-	++	+	+/-	++
Bovenkerk	Functionele kantoorlocatie	+/-	+	-	+	-	-	+	-	-	-	+/-
Bovenkerk Oostzijde	Functionele kantoorlocatie	+/-	+	-	+	-	-	+	-	-	-	+/-
Kronenburg[31]	Functionele kantoorlocatie	+	+/-	--	+/-	-	+/-	+/-	+	+	+/-	+/-
Startbaan	Functionele kantoorlocatie	+	+	--	-	-	-	+	+/-	+/-	-	-
Commerce Park	Snelweglocatie	++	+/-	+	+/-	++	++	+	+	+/-	-	++
Laan van Langerhuize	Snelweglocatie	--	--	+	--	--	++	-	--	+/-	+/-	++
Rekencentrum ABN Amro	Snelweglocatie	--	-	--	--	--	+	+/-	--	+/-	++	++
Gondel	Solitaire kantoorlocatie	+	-	-	--	--	+/-	+	+	+/-	-	-
Heempark	Solitaire kantoorlocatie	-	++	+/-	+	-	-	+	+	++	-	-
Hoofdkantoor KLM	Solitaire kantoorlocatie	X	-	--	--	--	+	+/-	+	+	-	+
Wella gebouw	Solitaire kantoorlocatie	-	++	-	+	+/-	+/-	+	--	++	-	-
Zonnestein / Beneluxbaan	Solitaire kantoorlocatie	--	+/-	--	--	+/-	+/-	+	+	+/-	+	-
Legmeer[32]	Toekomstig gemengd woon-werk gebied	X	+	-	+	X	X	+/-	+/-	X	-	+/-
Burgemeester Rijnderslaan	Transformatielocatie	++	-	-	--	X	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-

[31] Beredeneerd vanuit de huidige situatie. Er ligt een gebiedsvisie Kronenburg om te werken aan de toekomstbestendigheid van het gebied.

[32] Beredeneerd vanuit de huidige situatie. Er ligt een ontwikkelvisie Legmeer om te werken aan de toekomstbestendigheid van het gebied.

++ = beïnvloedt de positie van deze locatie op de post-corona kantorenmarkt positief;
- - = beïnvloedt de positie van deze locatie op de post-corona kantorenmarkt negatief

4 Uitwerking kantorenmarkt Haarlemmermeer

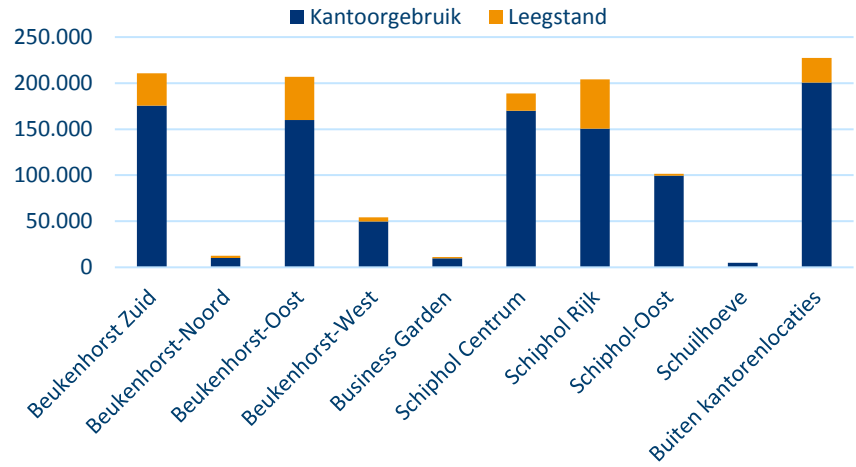
In dit hoofdstuk zetten we de op dit moment verwachte corona-effecten op de kantorenmarkt als geheel, af tegen de Haarlemmermeerse kantorenmarkt en kantoorlocaties. We kijken daarbij naar de kwantiteit en kwaliteit. In paragraaf 4.3 is een overzichtstabel weergegeven, met indicatieve effecten per locatie op basis van deze inschattingen.

4.1 *Kwantitatieve analyse corona-effect*

In hoofdstuk twee zijn trends en ontwikkelingen beschreven die de kwantitatieve ruimtevraag naar kantoorruimte kunnen beïnvloeden. In deze analyse confronteren wij deze trends en ontwikkelingen met kwantitatieve gegevens over de kantorenmarkt en werkgelegenheid van Haarlemmermeer. We kijken daarvoor naar het huidige kantoorgebruik en de leegstand om vervolgens te kijken naar enkele factoren die een indicatie kunnen geven van het corona-effect op kantoorlocaties, het percentage werkgelegenheid in de IT en financiële- en zakelijke diensten, en karaktereigenschappen van de kantoorpanden zoals het gemiddeld bouwjaar, de gemiddelde grootte van de panden.

Er stond in januari 2021 in totaal ca. 190.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan kantoorruimte leeg in de gemeente Haarlemmermeer. Afgezet tegen de totale kantorenvoorraad staat 15,4% van de voorraad leeg. In vergelijking met de MRA (12%) ligt de kantorenleegstand in Haarlemmermeer echter nog relatief hoog. Daarentegen is de leegstand in Haarlemmermeer sinds 2015 sterker gedaald (-12%) dan in de MRA (-8 %). Kantoorlocaties met de grootste volumes kantorenleegstand in de gemeente Haarlemmermeer zijn Schiphol Rijk, Beukenhorst-Oost en Beukenhorst-Zuid (figuur 3).

Figuur 3: Kantorenvoorraad (kantoorgebruik + leegstand) BVO in m², per locatie (Kantorenmonitor B.V., 2020)



Daling totale kantoorgebruik

De inschatting van BouwInvest is dat wanneer de beperkingen in verband met corona voorbij zijn, mensen meer thuis zullen werken, waardoor het kantoorgebruik met 10 tot 15 % minder zal gaan worden. Gecorrigeerd voor piekmomenten en rekening houdend met flexplekken (die minder ruimte vragen) verwacht BouwInvest een daling van 3 tot 7 % in de vraag naar kantoorruimte (zie ook paragraaf 2.1.2).

Om een beeld te geven van wat een afname van 3 tot 7 % van het kantoorgebruik voor de leegstand in Haarlemmermeer betekent, hebben we dit inzichtelijk gemaakt in tabel 5. Veel is nog onzeker, de afname van 3 tot 7 % van het kantoorgebruik zijn te zien als ‘uitersten’ of bandbreedten waarbinnen het feitelijke gebruik naar verwachting zal zijn.

Het kantoorgebruik zal daarmee kunnen afnemen met een vloeroppervlak tussen de 31.000 m² en de 72.000 m².

Dit leidt tot een toename van de leegstand in het '7%-scenario' tot boven de 20%. Uiteraard gaat het hier om een theoretische exercitie. In de praktijk zal niet elke kantoorgebruiker 7% van de ruimte inleveren maar komt er ruimte in verhuurbare eenheden op de markt. Daarnaast is de vraag op welke termijn de daling gaat plaatsvinden. Gezien de nog vaak gebruikelijke '5+5'-verhuurcontracten op de kantorenmarkt waarbij een vijfjarig huurcontract automatisch wordt verlengd met nog eens vijf jaar, kunnen we er in dit scenario van uit gaan dat als gevolg van de pandemie, ergens tussen 2021 en 2026 de grootste daling optreedt (zie ook de beschouwing hierover in paragraaf 2.2).

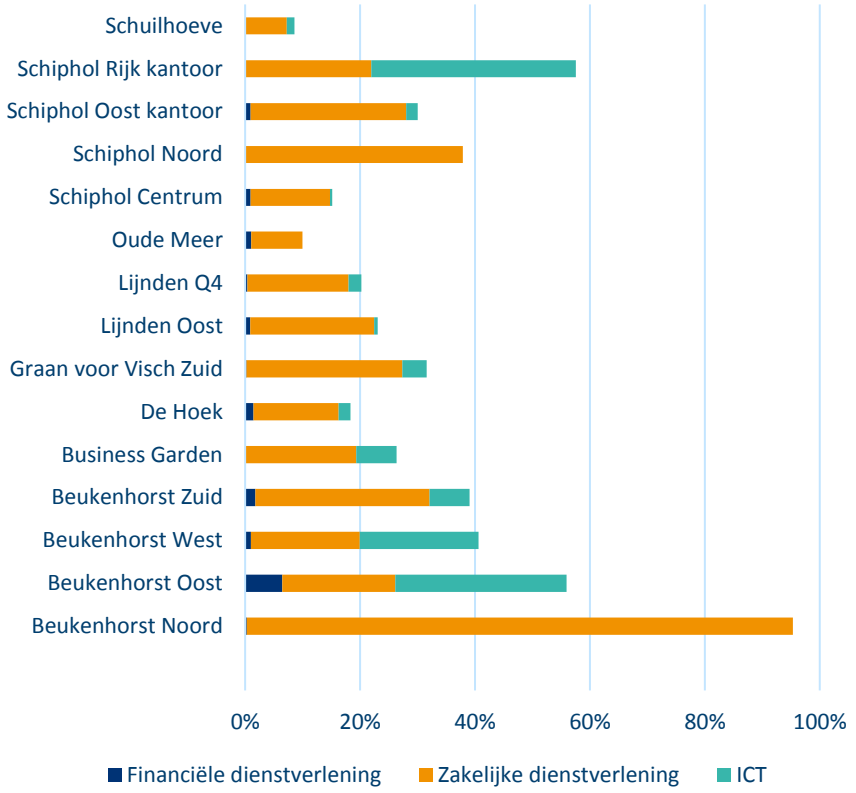
Tabel 5: Geprognosticeerde verandering van het kantoorgebruik per locatie in m² bvo (Kantorenmonitor B.V., 2020, bewerking bureau BUITEN)

	Actueel		**Indien afname (3%)**		**Indien afname (7%)**	
	Gebruik	*Leegstand*	*Gebruik*	*Leegstand*	*Gebruik*	*Leegstand*
Kantoor-locaties	829.959	164.806	805.060	189.705	771.862	222.903
Buiten kantoor-locaties	200.717	26.565	194.695	32.587	186.667	40.615
Totaal	**1.030.676**	**191.371**	**999.756**	**222.291**	**958.529**	**263.518**
%		***15,7%***		***18,2%***		***21,6%***

Verschillende effecten per sector

Het gebruik van het kantoor zal in de toekomst ook verschillen per sector. Volgens Vastgoedmarkt zullen bijvoorbeeld de financiële dienstverlening en andere dienstverleners met minder kantoorruimte af kunnen, terwijl verwacht wordt dat de ICT sector wel behoefte blijft houden aan een kantoor. Schiphol Rijk, Beukenhorst Oost en Beukenhorst West zijn met een groot sectoraandeel in de ICT het minst gevoelig voor het corona-effect, terwijl Beukenhorst-Noord op basis van deze analyse erg gevoelig is voor het corona-effect (zie figuur 4).

Figuur 4: Sectoraandeel van het aantal banen in de financiële- en zakelijke dienstverlening en de ICT, per locatie (LISA, 2020)



Bouwjaar en omvang panden

De verwachting is dat het aantal mensen dat thuiswerkt structureel zal groeien. Dit kan leiden tot een aangepaste vraag in het gebruik van kantoorruimten: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek.

Dit vraagt iets van de inrichting, de indeling en mogelijk ook om meer aandacht voor de uitstraling van het kantoorpand. Uit tabel 6 blijkt dat aantal kantoorlocaties beschikken over kantoorpanden die relatief oud zijn. De vraag is daarom of deze 'oude' kantoren flexibel genoeg zijn om te kunnen voldoen aan deze veranderde vraag. De Hoek Noord is bijvoorbeeld gebouwd in 1980 en ook het gemiddelde bouwjaar van de kantoorpanden op Beukenhorst Noord is 1984. Opvallend is dat op beide locaties relatief weinig leegstand is. In paragraaf 4.2 wordt aandacht besteed aan de kwalitatieve aspecten van de kantoorlocaties.

Tabel 6: Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte van de kantoorpanden, per locatie (BAG, 2021 en Kantorenmonitor B.V., 2020)

Naam	Gemiddeld bouwjaar	Gemiddelde grootte van een object (m²)	Aantal objecten
ABP Lijnden	2005	1.839	16
Beukenhorst-Noord	1984	2.534	5
Beukenhorst-Oost	1998	6.899	30
Beukenhorst-West	1992	2.711	20
Beukenhorst Zuid	2010	10.530	20
Business Garden	2010	5.650	2
De Hoek	-	-	-
Graan Voor Visch-Zuid	2000	2.968	10
Oude Meer (bedrijventerrein)	1997	4.123	3
Schiphol Rijk/ Oude Meer	1996	*4.594*	*6*
Schiphol Centrum	2004	26.987	7
Schiphol Elzenhof	-	-	-
Schiphol Noord-West	-	-	-
Schiphol Rijk	2002	6.000	34
Schiphol-Oost	1999	7.799	13
Schuilhoeve	-	-	-

Bedrijfsgrootte

De bedrijfsgrootte zal ook mee gaan spelen in de invulling van kantoren. Volgens een studie van Dynamis heeft het effect van thuiswerken meer impact op grotere kantoorgebruikers. We zien dan ook dat het aantal transacties van grotere kantoren het afgelopen jaar is afgenomen. Volgens onze gesprekspartners hebben grote bedrijven vaak een strakker HR beleid waardoor werknemers alleen noodzakelijk naar kantoor gaan. Het is daardoor moeilijk inschatten wat hun toekomstige behoefte aan kantoorruimte is. Tegelijkertijd drukt een groot modern kantoorpand van een groot bedrijf relatief meer op de begroting dan een kleinschalig kantoorpand van een klein bedrijf. Het loont daardoor eerder (dan bij het MKB) om kantoorruimte te schrappen. Uit tabel 7 kunnen we afleiden dat met name op Schiphol Centrum, Schiphol Noord en Beukenhorst Zuid grote bedrijven zijn gevestigd. In tabel 6 zien we dat deze kantoorlocaties beschikken over grote volumes kantooroppervlak, daarmee zijn deze kantoorlocaties gevoeliger voor de effecten van corona.

Tabel 7: bedrijfsgrootte in aantal banen (LISA, 2020)

	Eenmans zaak	Micro-bedrijf	Klein-bedrijf	Middel-groot	Groot-bedrijf
Beukenhorst Noord	30%	30%	20%	10%	10%
Beukenhorst Oost	28%	30%	19%	16%	7%
Beukenhorst West	28%	31%	17%	17%	7%
Beukenhorst Zuid	18%	24%	21%	24%	12%
Business Garden	0%	0%	40%	60%	0%
De Hoek	21%	31%	28%	17%	3%
Graan voor Visch Zuid	32%	32%	22%	11%	3%
Lijnden Oost	31%	29%	23%	14%	3%
Lijnden Q4	37%	42%	21%	0%	0%
Oude Meer	14%	21%	43%	21%	0%
Schiphol Centrum	21%	26%	28%	13%	13%
Schiphol Noord	0%	22%	44%	11%	22%
Schiphol Oost kantoor	25%	25%	19%	19%	11%
Schiphol Rijk kantoor	26%	26%	23%	21%	5%
Schuilhoeve	8%	46%	31%	15%	0%

4.2 *Kwalitatieve analyse corona-effect per locatie*

4.2.1 *Beukenhorst*

Grote makelaars zien in de omgeving van station Hoofddorp de afgelopen jaren (pre-covid) meer dynamiek, vraag en transacties en verwachten dat dat post-covid doorzet. De goede OV-bereikbaarheid en het voorzieningenniveau rond het station, en het stijgende, maar iets lagere prijsniveau dan vergelijkbare locaties in de regio, zorgen daarvoor. Het gaat dan om Beukenhorst-Zuid, delen (m.n. westelijke kant) van Beukenhorst-Oost en delen van Beukenhorst-West.

De mogelijke komst van de metro kan voor dit gebied veel betekenen, mits de ontsluiting met het station goed is. Op dit moment wordt ook gewerkt aan de herindeling van het stationsgebied. Dit zal voor alle gebieden die aan het station zitten positief zijn.

Beukenhorst-Zuid
Beukenhorst-Zuid is een omvangrijke kantoorlocatie, met ca 210.000 m^2. De kantoorlocatie ligt voor het overgrote deel aan de zuidoostkant van het station Hoofddorp, maar ook het pand ‘Pharos’ aan de noordwestkant van het station valt onder Beukenhorst-Zuid. De panden zijn omvangrijk, en erg nieuw (gemiddeld bouwjaar 2010). Er is een mix van solitaire en verzamelpanden, waar een aantal grote (internationale) bedrijven in is gevestigd, zoals FedEx, Asics, Sony Benelux en Danone. Het gebied is goed per OV- en auto bereikbaar, is ruim en groen opgezet en er is horeca gevestigd. Bovendien geeft het inspiratiehuis 20|20, het eerste cradle-to-cradle kantoorpand van Nederland, extra uitstraling aan het gebied. Hoewel de omvang van de panden en het internationale karakter van een aantal bedrijven een risico vormen voor de post-corona kantorenmarkt, verwachten we dat door de bereikbaarheid, uitstraling van het gebied en de hoge kwaliteit van de panden het corona-effect gering zal zijn op deze locatie. Dat werd door de grote makelaars die we in het kader van dit

onderzoek hebben besproken, benadrukt. De locatie is aantrekkelijk voor bedrijven die op zoek zijn naar een eigen kantoor (zowel letterlijk: solitair gebruik als figuurlijk: met een eigen uitstraling), op een goede bereikbare locatie; een combinatie die in Amsterdam niet meer aanwezig is.

Beukenhorst-Oost
Met ca. 205.000 m^2 is dit één van de grootste kantoorlocaties van de gemeente. De locatie heeft een ruitvorm en strekt zich uit van het L'Oréal-hoofdkantoor op Scorpius aan de westkant tegen het station Hoofddorp, tot aan het Transpolis Hoofddorp Business Center aan de oostkant. Daarmee verschilt de OV-bereikbaarheid ook sterk op verschillende plekken op het terrein. Ondanks de nabijheid van het station is de OV-ontsluiting niet overal optimaal. De leegstand is met 22% flink. Panden op Beukenhorst zijn middelgroot tot groot (ca 9.000 m^2 gemiddeld) en in veel gevallen solitair verhuurd. Net als op andere locaties in Haarlemmermeer is ook hier het aantal internationaal georiënteerde bedrijven groot. De autobereikbaarheid van het gebied is goed. Een aantal panden staat structureel leeg en zijn als matig tot onvoldoende beoordeeld in de analyse van Stec[33]. Het corona-effect zal naar verwachting aan de 'stationskant' klein zijn en mogelijk zelfs positief (menging, goede bereikbaarheid, kwalitatief goede kantoren). Omdat de menging en OV-bereikbaarheid naar het oosten toe afneemt, is de verwachting dat het corona-effect daar groter kan zijn.

Beukenhorst-West
Deze kantoorlocatie, gelegen aan de westkant van station Hoofddorp, wordt getransformeerd. De aanwezige kantoorpanden zijn redelijk oud (1992) en de kwaliteit van de buitenruimte is matig. De OV-bereikbaarheid van de plek is echter goed. Vanwege de huidige beperkte kwaliteit van de locatie kunnen we ons voorstellen dat partijen op de korte termijn vertrekken. Echter, de toekomstige menging met wonen en horeca, de verbeterde kwaliteit van de buitenruimte van het gebied en de (blijvende) goede OV-bereikbaarheid kan er op termijn voor zorgen dat juist deze locatie in de post-corona populair kan zijn. Het gaat daarbij specifiek over de kantoren die niet worden getransformeerd en het kleine oppervlak kantoren dat wordt toegevoegd. Zeker omdat de niet te transformeren kantoren met name aan de kant van het station zijn gelegen. De ontwikkeling van Hydepark en de voorzieningen die daarbij horen, vergroot de aantrekkelijkheid van de kantoren, zo geven marktpartijen aan.


Transpolis, Beukenhorst-Oost

[33] Stec Groep (november 2020): Toekomstperspectief incourant vastgoed Amstelland-Meerlanden

Beukenhorst-Noord
Op Beukenhorst-Noord staan één behoorlijk omvangrijk verzamelkantoor (Holland Offices) met verschillende gebruikers. De grootste gebruiker is Sixt. Het is een monofunctionele kantoorlocatie. Vanwege het grote aandeel financiële en zakelijke dienstverlening, de relatief grote bedrijven, de leeftijd van de kantoren, de beperkte OV-bereikbaarheid en het vrij internationale karakter schatten wij in dat het corona-effect hier vrij sterk kan zijn. Het aanwezige kantoor is qua uitstraling aan de buitenkant, net als de omgeving, niet erg aantrekkelijk voor een moderne kantoorgebruiker. Echter, de indeling van het pand, het huidige karakter als verzamelpand en de voorzieningen die in het pand zijn, maken het wel geschikt als een kantoor met meerwaarde ten opzichte van de thuiswerkplek.

4.2.2 *Locaties rond Schiphol*

Schiphol-Centrum
Schiphol-Centrum is een internationale kantoorlocatie bij uitstek en is met 190.000 m^2 één van de grootste kantoorlocaties in Haarlemmermeer. Er staan vrij omvangrijke panden (gemiddeld zo'n 19.000 m^2), in gebruik door onder andere Samsung Benelux, andere internationale (hoofd)kantoren en aan Schiphol gerelateerde werkgelegenheid, zoals uitzendbureaus en de douane. Een deel van de kantoren is multi-tennant en een aantal flexibele concepten zoals Regus en Spaces is er gevestigd. Er zijn koffiezaken, enkele andere horecagelegenheden en een to go-supermarkt. De auto-bereikbaarheid is erg goed, de OV-bereikbaarheid vooral aan de noordoostkant goed, met internationaal en intercitystation Schiphol. Duidelijk moge zijn dat een (groot) deel van de vestigers baat heeft bij de internationale bereikbaarheid door de lucht. De verblijfskwaliteit van het gebied is niet bijzonder goed of slecht. De omvang van de panden is groot.

Het verwachte corona-effect op deze locatie is afhankelijk van in hoeverre de internationale (passagiers)luchtvaart zich herstelt. De vele internationale bedrijven zorgen ook voor een risico: stappen deze blijvend over op videoconferenties als overlegmiddel, waardoor fysieke overleggen en bijbehorende (flexibele) kantoorruimte op of nabij een luchthaven, overbodig wordt? Het risico hierop is aanwezig, maar veel is nog onzeker.

Buiten het 'corona-effect' speelt onder ander op deze locatie mee dat bedrijven zoals Uber en Adyen, ondanks hun internationale karakter, sneller kiezen voor een locatie in Amsterdam-centrum of de Zuidas dan direct aan de luchthaven. Deze gemengde centrumlocaties hebben een veel grotere meerwaarde voor het personeel dat er dagelijks werkt dan Schiphol Centrum. Het helpt daarbij dat de reistijd van Schiphol naar de Zuidas of het centrum beperkt is, zeker in vergelijking met andere internationale luchthavens en (hoofd)steden.

Schiphol Rijk (kantorendeel)
Schiphol Rijk is met zo'n 200.000 m^2 in 34 kantoren eveneens een flinke kantoorlocatie. De leegstand is er met 26% of 53.000 m^2 behoorlijk. Op papier is er een aantal factoren dat het corona-effect mogelijk beperkt: het percentage IT-bedrijvigheid (zoals Liberty Global en Netapp) is er vrij groot en de kwaliteit van de openbare ruimte is er goed, net als de autobereikbaarheid. De grote verdiepingsvloeren maken de panden in potentie geschikt om te veranderen van met name bureauwerkplekken naar ontmoetingsplekken.

Echter, de panden zijn vrij omvangrijk, zijn redelijk modern maar niet top-of-the-line en er staan redelijk wat solitair verhuurde panden. Veel bedrijven zijn internationaal georiënteerd en het is een vrij monofunctionele kantoorlocatie. Bovendien is de OV-bereikbaarheid niet optimaal. Ook de huidige leegstand maakt het terrein niet aantrekkelijker. Er staan vier panden structureel leeg, die Stec in hun onderzoek matig tot

onvoldoende beoordeelt[34]. We achten op deze locatie het risico aanwezig dat de leegstand groter wordt op de post-corona kantorenmarkt.

Schiphol-Oost
Vrijwel alle gebruikers van de ca 100.000 m^2 kantooroppervlakte op Schiphol-Oost zijn luchthavengerelateerd: diverse kantoren van onderdelen van KLM, Martinair, Transavia en het kantoor van de luchtverkeersleiding zijn er gevestigd. De nabijheid van Schiphol is dan ook de belangrijkste reden dat deze partijen hier zijn gevestigd. Verder beschikt de locatie over enkele hotels, een to go-supermarkt en enkele horecagelegenheden. Ondanks dat de OV-bereikbaarheid niet optimaal is, gaat het al met al om een behoorlijk moderne kantoorlocatie, waarvan het corona-effect met name afhangt van hoe het herstel van de internationale (passagiers)luchtvaart verloopt. Daarvan zijn de gevestigde luchtvaartmaatschappijen en hotels afhankelijk, en daarmee ook de aanpalende voorzieningen op het terrein.



Schiphol-Oost

[34] Toekomstperspectief incourant vastgoed Amstelland-Meerlanden, Stec Groep 2020

4.2.3 *Andere locaties*

Business Garden
Deze kantoorlocatie is qua aantal panden beperkt, maar er staan wel een tweetal grote, moderne kantoren, waarvan er één solitair in gebruik is en een andere als verzamelpand. Het is een functionele, kleine locatie zonder menging van functies, die prima bereikbaar is per auto maar eigenlijk weinig onderscheidende eigenschappen kent. De gevestigde bedrijven zijn grotendeels internationaal van aard, zoals het Europese hoofdkantoor van Kyocera. We schatten in dat het corona-effect hier groot kan zijn, al gaat het natuurlijk om een klein aantal kantoorgebruikers.

Schuilhoeve: Corendon Village
De als kantoorlocatie gekwalificeerde locatie Schuilhoeve huisvest op dit moment slechts 4.800 m^2 kantoren; als onderdeel van het hotelcomplex Corendon Village. Het post-coronaperspectief voor deze locatie is daarmee ook afhankelijk van de ontwikkeling van de toeristische sector en specifiek Corendon. De locatie an sich is vanwege de ruimtelijke indeling en uitstraling, mix met industriële / logistieke bedrijvigheid en beperkte OV-bereikbaarheid een weinig toekomstbestendige kantoorlocatie.

Kantoorlocaties op bedrijventerreinen
Op de bedrijventerreinen Airport Businesspark Lijnden, De Hoek, Graan voor Visch-Zuid, Oude Meer (bedrijventerrein-deel), Schiphol Rijk / Oude Meer, Schiphol Noord-West staan enkele kantoren. Vaak zijn deze kantoren geconcentreerd op één of twee straten en wat kleiner van aard. Opvallende uitzonderingen zijn bijvoorbeeld het kantoor van Yamaha Motors op Schiphol Rijk / Oude meer (12.000 m^2), dat vrijwel geïsoleerd is gelegen op het bedrijventerrein. Het gaat in andere gevallen slechts om

een klein aantal kantoren op verder gemengde bedrijventerreinen met logistiek (Schiphol Rijk) of gemengde licht industriële en logistieke activiteiten (overige terreinen). Op basis van de huidige verwachtingen denken we dat de kantoorpanden op deze locaties het lastig krijgen op de post-corona-kantorenmarkt, waarbij ontmoeting in een prettige verblijfsomgeving, met een mix van functies, op goed per OV en auto bereikbare plaatsen, in hoge kwaliteit panden belangrijker wordt. Het klein aantal kantoren per bedrijventerrein en het feit dat deze meestal solitair verhuurd zijn, maken het uiteindelijke effect per terrein afhankelijk van individuele locatiekeuzes. Echter, als een bedrijf verhuist, is onze verwachting dat deze panden meestal geen goed markperspectief hebben.

Ontwikkellocaties

Afgezien van de kwantitatieve situatie op de kantorenmarkt en de verwachtingen daarvoor de komende jaren kan over de ontwikkellocaties mogelijk ook kwalitatief iets gezegd worden. Op basis van de ligging van de ontwikkellocaties (Badhoevedorp Zuid, De Hoek Noord (kantorenlocatie) en Beukenhorst Oost-Oost; Schiphol-Elzenhof), verwachten we niet dat deze locaties bijzonder potentieel bieden op de post-corona kantorenmarkt. De locaties zijn bijvoorbeeld niet bijzonder goed bereikbaar op dit moment (zeker niet ten opzichte van andere kantoorlocaties in de gemeenten) en sluiten niet aan op dynamische, gemengde gebieden waarvan ‘geprofiteerd’ kan worden. De mogelijke komst van de metro kan voor dit gebied veel betekenen, mits de ontsluiting met het station goed is. In het traject rond de stationsontwikkeling van Hoofddorp wordt gekeken naar herindeling van het stationsgebied. Dit zal voor alle gebieden die aan het station grenzen positief zijn.

4.3 *Overzichtstabel indicatieve effecten*

Naam	Segment	Dominante sectoren (#)	Bedrijfs grootte (#)	Leeftijd panden (#)	Gemiddelde grootte omvang panden	Solitaire / verzamel-panden	Grootte verdiepings-vloeren	Inter-nationaal/ nationaal/ regionaal	Menging	Uitstraling en kwaliteit openbaar gebied	OV-bereik-baarheid	Auto-bereikbaarheid
ABP Lijnden	Bedrijventerrein met kantoren	-	+	+/-	+	-	-	+	-	-	-	+
De Hoek	Bedrijventerrein met kantoren	-	+	X	X	-	+/-	+	--	--	-	++
Graan Voor Visch-Zuid	Bedrijventerrein met kantoren	+/-	+	+/-	++	-	+/-	+	+/-	--	-	+
Oude Meer (bedrijventerrein)	Bedrijventerrein met kantoren	-	++	+/-	+/-	+	+/-	+	--	--	-	+/-
Schiphol Rijk/ Oude Meer	Bedrijventerrein met kantoren	+	+/-	+/-	+/-	-	+	-	--	--	-	-
Beukenhorst-Noord	Functionele kantoorlocatie	-	-	--	+	+	+/-	-	+/-	-	-	+
Business Garden	Functionele kantoorlocatie	+/-	++	+	+	+	++	-	--	+/-	-	+
Schuilhoeve	Functionele kantoorlocatie	+/-	++	X	X	-	+/-	+/-	--	--	-	+/-
Schiphol Centrum	Internationaal vestigingsmilieu	-	-	+/-	--	+	++	--	+/-	+/-	+	+
Schiphol Noord-West	Luchthavengerelateerde kantorenlocatie	-	--	X	X	X	X	X	X	X	-	+
Schiphol Rijk	Luchthavengerelateerde kantorenlocatie	=	+/-	+/-	-	+/-	+	-	+/-	++	+/-	+
Schiphol-Oost	Luchthavengerelateerde kantorenlocatie	-	-	+/-	+/-	-	+/-	+	+/-	-	-	++
Beukenhorst Zuid	OV-knooppunt	+/-	-	+/-	-	-	++	-	+/-	++	++	++
Beukenhorst-Oost	OV-knooppunt	+	+/-	+/-	-	-	+	-	-	+/-	+/-	++
Beukenhorst-West	Transformatielocatie	+	+/-	-	+/-	-	+	+	+	-	++	+

++ = beïnvloedt de positie van deze locatie op de post-corona kantorenmarkt positief;
- - = beïnvloedt de positie van deze locatie op de post-corona kantorenmarkt negatief

5 Conclusie en aanbevelingen

5.1 *Conclusies*

Op basis van de analyse is een aantal conclusies te trekken t.a.v. de kantoorlocaties in Haarlemmermeer en Amstelveen. Waar conclusies of aanbevelingen meer of specifiek gelden voor één van de gemeenten, geven we dat aan.

Op dit moment is nog veel onzeker
Er is nog veel onzeker over de kwantitatieve corona-effecten op de kantorenmarkt. Dat heeft te maken met een laat reagerende kantorenmarkt en het feit dat we op moment van schrijven nog te maken hebben met beperkende maatregelen. Tegelijkertijd zagen we ook dat versoepelingen in de zomer van 2020 leidde tot toenemend woon-werkverkeer. Kortom, het is nog niet helder in hoeverre een economische recessie of crisis doorzet na de coronapandemie, en in hoeverre mogelijke effecten op het aantal uur kantoorgebruik zijn te vertalen naar de behoefte aan 'meters' kantoren in verband met piekdagen, piekmomenten en veranderde functie (voor ontmoeting is mogelijk meer ruimte nodig dan voor een bureauwerkplek).

Indien verwachtingen zich voordoen, neemt de kantorenleegstand toe in Haarlemmermeer en Amstelveen
De landelijke verwachting is dat de coronapandemie leidt tot een (extra) afname van de behoefte aan kantoorruimte van 3 tot 7%. Op basis van dit onderzoek is er geen aanleiding deze verwachting voor Haarlemmermeer en Amstelveen bij te stellen. Ook op basis van de eigenschappen van de kantoorgebruikers in Haarlemmermeer en Amstelveen (veel internationale en luchthavengerelateerde bedrijven, op een aantal plekken veel financiële en zakelijke dienstverlening), is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte in de beide gemeenten gaat afnemen de komende jaren. Onze verwachting is dat de effecten tussen nu en 2025-2027 het sterkst zullen zijn. Dat komt bovenop de aanzienlijke leegstand in met name Haarlemmermeer.

Kwaliteit nog belangrijker: in de post-corona kantorenmarkt worden nog hogere eisen gesteld aan gebouw, omgeving, en bereikbaarheid
De belangrijkste kwalitatieve conclusie is dat de kwaliteit – in de brede zin van het woord – van een kantoorlocatie belangrijker wordt. Dat komt doordat naar verwachting het kantoor minder wordt gebruikt om bureauwerk te doen, maar meer om collega's, opdrachtgevers, klanten en relaties op kantoor en in de omgeving daarvan te ontmoeten. Het kantoor moet (ook) als bureauwerk meer concurreren met de thuiswerkplek. De kwaliteit en uitstraling van het pand, de functies en aantrekkelijkheid van de omgeving en bereikbaarheid worden daarom nog belangrijker.

Als deze ontwikkeling zich in de praktijk voordoet, krijgen weinig onderscheidende kantoorlocaties het lastig en verliezen deze steeds vaker de concurrentiestrijd van gemengde interactiemilieus op goed bereikbare plekken. Ook solitair gelegen kantoren en kantoren op bedrijventerreinen krijgen het daardoor relatief moelijker. In Haarlemmermeer en Amstelveen zijn relatief weinig kantoorlocaties waar een goede bereikbaarheid, hoge kwaliteit panden en omgeving en menging hand in hand gaan. Locaties zoals Beukenhorst-Zuid, het westelijk deel van Beukenhorst-Oost, het stadshart Amstelveen en Kronenburg en eventueel Legmeer (in de toekomst) voldoen wel (grotendeels) aan deze eisen. Maar veel andere kantoorlocaties zijn vrij monofunctioneel, solitair gelegen, matig bereikbaar of van lagere kwaliteit qua omgeving en panden. Duidelijk moet zijn dat het corona-effect niet betekent dat er ook op termijn helemaal geen vraag meer is naar deze monofunctionele kantoorlocaties. Wel krijgen deze waarschijnlijk een (nog) lastigere positie op de markt door concurrerend aanbod.

Een aantal ontwikkelingen waar gemeenten weinig invloed op kunnen uitoefenen, kan het corona-effect versterken
Op basis van de huidige verwachtingen, wordt een sterker corona-effect verwacht bij grote bedrijven / kantoorgebruikers en internationale bedrijvigheid. Ook luchtvaart-gerelateerde bedrijvigheid heeft te maken met onzekerheden. Dit zijn partijen die veel van de kantoren in Haarlemmermeer en Amstelveen bezetten, op veel verschillende locaties. Tegelijkertijd is het als lokale overheid juist lastig invloed uit te oefenen op de toekomst van deze bedrijven in het algemeen en de keuzes voor huisvesting door deze bedrijven in het bijzonder. De toekomst van KLM, de huisvestingsstrategie van ABN Amro, het herstel van de passagiersluchtvaart en de toekomstplannen van de bedrijven achter verschillende internationale (hoofd)kantoren in de gemeenten zijn onzekerheden die grote gevolgen kunnen hebben voor de kantorenmarkt van Haarlemmermeer en Amstelveen.

5.2 *Aanbevelingen*

De verwachte corona-effecten en de onzekerheid die daar (nog) mee gepaard gaat, laten eens te meer het belang van monitoring en goed accountmanagement zien. Iets waarmee Haarlemmermeer en Amstelveen onder andere lokaal en in Plabeka-verband mee bezig zijn. Het meest risicovol qua toekomstperspectief zijn kantoren op bedrijventerreinen en niet bijzonder goed bereikbare solitaire locaties[35]. Nauw contact met eigenaren en huurders op die locaties over hun toekomstplannen is, logischerwijs, aan te bevelen.

Enkele andere aanbevelingen die we doen n.a.v. onze analyse, komen hieronder aan bod.

Het is nog te vroeg om een definitieve koers te bepalen, monitor de komende maanden goed de dynamiek en achterliggende mechanismen
De meeste partijen en onderzoeken verwachten min of meer dezelfde kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt. Toch wordt er zonder uitzondering gewezen op de onzekerheid daarover. De komende periode, met toenemende versoepelingen en een verdere terugkeer naar het ‘normaal’, zal veel uitwijzen.

Marktpartijen verwachten dat op de korte termijn (in en kort na de zomer) veel uitgestelde huisvestingsbeslissingen worden heroverwogen met als effect dat de komende 3 tot 6 maanden veel transacties gaan plaatsvinden. Die periode zal een goede indicatie geven van langere termijn trends, met name kwalitatief. Kwantitatief zal de eerste reactie zijn dat partijen ruimte inleveren, ook gezien de economische klap van de coronacrisis bij een aantal bedrijven.

Aanbeveling is daarom de transacties op de kantoorlocaties in Amstelveen en Haarlemmermeer goed te monitoren en in gesprek te blijven met (grote) makelaars en eindgebruikers hierover. Naar verwachting ontstaat dan eind 2021 een beter beeld van de kwalitatieve trends. Op basis van de analyse, conclusies en aanbevelingen in het voorliggend rapport kan dan een strategie worden bepaald.

Onderstaande aanbevelingen doen we dan ook op basis van de huidige verwachtingen.

[35] Hieronder verstaan we locaties met één of twee kantoorpanden. Deze solitaire kantoorlocaties zijn relatief geïsoleerd gelegen ten opzichte van andere kantoorgebruikers en voor kantoorgebruikers aantrekkelijke voorzieningen zoals een (op de zakelijke markt georiënteerde) horeca, een sportschool en kinderopvang. De solitaire kantoren zijn bijvoorbeeld gelegen in een woongebied of langs een verkeersas.

Functionele en solitaire locaties: zet door op de ingeslagen weg, transformeren waar dat kan en logisch is, verruim bestemming op kantoorlocaties waar de volumes groot zijn
Het groot aantal functionele en solitaire kantoorlocaties in de gemeenten kent zoals aangegeven op de post-coronakantorenmarkt bij toenemende leegstand een moeilijk toekomstperspectief. De afgelopen jaren zijn er zowel in Haarlemmermeer als in Amstelveen al de nodige kantoren getransformeerd naar woningen of hotels. Bovendien zijn er behoorlijk omvangrijke plannen om dit door te zetten, o.a. op Kronenburg-Uilenstede en Beukenhorst-West. De aanbeveling is hier op veel van de functionele en solitaire locaties in te spelen op leegstand en transformatie in de toekomst. Goede monitoring is hierin belangrijk.

Tegelijkertijd zijn er ook locaties die de mogelijkheden bieden om een toekomstbestendige kantoorlocatie te realiseren. Soms hangt dat af van één of enkele initiatiefrijke partijen die heil zien in een locatie, zoals ook in de Riekerpolder in Amsterdam is gebeurd met de vestiging van B.Amsterdam. In andere gevallen is er door versoepeling van regelgeving, waardoor er meer menging mogelijk is, veel te bereiken. Dat kan echter alleen op locaties met een wat groter volume, zodat er ook draagvlak is voor de toegevoegde menging en voorzieningen (sportschool, horeca, kinderopvang, e.d.). We denken dan bijvoorbeeld aan Beukenhorst-Oost en Schiphol-Rijk.

Voor kantoren op bedrijventerreinen is functieverandering van leegkomende kantoren naar bedrijfsruimten functioneel gezien het meest voor de hand liggend (maar de business case daarvoor is lastig rond te krijgen), tenzij er, zoals voor Legmeer, plannen zijn de terreinen anderszins om te vormen.

Een beperkende factor voor transformatie naar wonen is voor een aantal locaties het Luchtvaart Indelingsbesluit (LIB). In bepaalde gebieden kan daarom transformatie naar permanent wonen niet plaatsvinden. Transformatie naar short stay of leisureconcepten bieden wellicht kansen. Duidelijk is echter dat de transformatieopgaven op de door het LIB beperkte plekken ingewikkeld zijn. Maatwerk is nodig. Wellicht dat (op termijn) de ROM voor de MRA en Noord-Holland, die nu in oprichting is, bij specifieke casussen een rol kan spelen[36]. De precieze scope van de ROM is echter nog niet helemaal duidelijk.

Gemengde gebieden en OV-knooppuntlocaties: zet in op kwaliteit
De goed per auto én OV-bereikbare locaties (Beukenhorst-Zuid, het westelijk deel van Beukenhorst-Oost, Beukenhorst-West, Stadshart en Kronenburg) doen het naar verwachting beter op de post-coronakantorenmarkt. Belangrijk voor deze locaties is blijven in te zetten op menging waar dat kan, soepel om te gaan met het vergroten van de ontmoetingsfunctie in en om de kantoren en de kwaliteit van de buitenruimte te vergroten. Ook blijft de ontsluiting van de locaties met het OV een belangrijk aandachtspunt.

Luchthavengerelateerde locaties: houd rekening met afnemende behoefte kantoren, monitor ontwikkeling, blijf in gesprek met kantoorgebruikers
De toekomst van de luchtvaartsector en besluiten van grote luchtvaartgerelateerde bedrijvigheid liggen buiten de invloedssfeer van de gemeenten. Het lijkt logisch op termijn uit te gaan van een beperktere behoefte aan kantoorruimte vanuit dit typen bedrijven. Ook hier speelt bij eventuele toekomstige leegstand het LIB een beperkende rol. Voor de sterk met de luchtvaart verbonden kantoorlocaties, zoals Schiphol-Oost, is de aanbeveling in eerste instantie de ontwikkelingen goed te monitoren

[36] Zie brief Provincie Noord-Holland, 1529548/1529558 met als onderwerp ‘Verkenning regionale ontwikkelingsmaatschappij Noord-Holland (ROM)’

en in gesprek te gaan met de gevestigde bedrijven over het toekomstperspectief van de locatie.

Internationale kantoorlocaties en Schiphol Centrum: omgaan met onzekerheden
Veel kantoorlocaties in Haarlemmermeer en Amstelveen huisvesten, in elk geval voor een deel, internationale gebruikers. De verwachting is daarmee dat veel verschillende locaties in bepaalde mate een corona-effect op de kantorenmarkt zullen merken. De verwachting is dat op termijn de best bereikbare locaties met de hoogste kwaliteit het het beste zullen doen. Internationale bedrijvigheid heeft dan mogelijk op termijn plaatsgemaakt voor andere bedrijvigheid afkomstig van minder goede kantoorlocaties elders in de regio.

Eén locatie is vrijwel volledig afhankelijk van internationale bedrijvigheid: Schiphol-Centrum. Kantoorgebruikers zijn daar gevestigd vanwege de goede nationale en internationale bereikbaarheid via de hub-functie van Schiphol en internationale treinverbindingen. Voor een deel van de bedrijven speelt (ook) de prestige van de vestiging direct bij een internationale luchthaven mogelijk een rol. Mocht het aantal zakenreizen en fysieke overleggen bij internationale bedrijven inderdaad structureel laag blijven, dan merkt Schiphol-centrum daar ongetwijfeld de gevolgen van. Dat leidt tot meer leegstand, maar het is ook niet realistisch te verwachten dat de hub-functie van Schiphol helemaal zal verdwijnen. Met een lagere vraag en voor een lagere prijs, is er zeker toekomstperspectief voor Schiphol-centrum als kantoorlocatie. Wel heeft dit (waterbed)effecten op de omliggende kantoorgebieden. Als de prijzen in het gebied Schiphol-centrum dalen en de vraag minder wordt, krijgen omliggende kantoorlocaties het mogelijk (nog) lastig(er). Vanwege de uniciteit van de locatie is het wel verstandig goed te monitoren wat er gebeurt op de locatie zelf en op vergelijkbare internationale locaties, zoals rond Zaventem (Brussel) of Frankfurt.

De kans lijkt aannemelijk dat een locatie als Schiphol-centrum grote effecten ondergaat, ook op de langere termijn, door de veranderingen die de wereldwijde pandemie met zich meebrengt. Het vraagt, zo verwachten ook internationale wetenschappers, waarschijnlijk om een heroverweging op het 'airport city'-concept[37]. Aanbeveling is hierover met SADC, gemeente Haarlemmermeer, MRA en andere partijen in gesprek te gaan.

Beschouwing: concurrentiepositie kantoorlocaties in Amstelveen en Haarlemmermeer
Kantoorgebruikers houden zich niet aan gemeentegrenzen en zullen bij een vestigingsbeslissing dus ook naar locaties kijken elders in de MRA. Verwacht wordt dat er een sterkere tweedeling ontstaat tussen goede (panden van hoge kwaliteit, goede en groene uitstraling, gemengd gebied, goed per OV-bereikbaar) en minder goede locaties.

Goede kwaliteit locaties worden daarmee populairder en zijn veelal in Amsterdam (centrum, Zuidas, e.a.) voorhanden. Vraag overtreft daar echter veelal het aanbod. Dat biedt kansen voor relatief gemengde, nabij de Zuidas gelegen locaties, zoals Kronenburg; voor locaties die voor een iets lagere prijs alsnog een goede OV-bereikbaarheid, behoorlijke kwaliteit en menging bieden, zoals delen van Beukenhorst.

Belangrijk is ook te vermelden dat gemengde (centrum)locaties concurreren met bijvoorbeeld Schiphol-centrum; doordat Zuidas en Amsterdam Centrum voor de internationale bezoeker nog erg dicht bij de luchthaven zijn gelegen.

[37] Zie ook: https://www.internationalairportreview.com/article/116784/airport-cities-aerotropolises-covid-19/

Ook zijn er door de hoge druk op de Amsterdamse kantorenmarkt bepaalde doelgroepen die daar niet meer kunnen vinden wat ze zoeken. Specifiek zijn middelgrote/grote single tenant gebruikers genoemd, die het belangrijk vinden een eigen uitstraling te geven aan het pand, zoals Danone. Voor dergelijke concepten is in Amsterdam geen ruimte meer.

In Amstelveen en Haarlemmermeer zijn relatief veel functionele locaties met een minder uitgesproken karakter. Voor veel partijen is zo'n locatie, mede door de lagere prijzen, een prima vestigingslocatie. De verwachting is echter dat deze locaties minder populair worden op de post-corona kantorenmarkt. Marktpartijen geven aan dat prijs steeds minder een rol gaat spelen bij de keuze voor een kantoorlocatie en het kantoor juist steeds meer een asset wordt in het aantrekken van het juiste personeel.
Met andere woorden: een iets mindere locatie met lagere huren zorgt voor kostenbesparing bij kantoorgebruikers, maar dat heeft geen zin als bedrijven daar hun doelen niet kunnen behalen. De concurrentiepositie van de functionele locaties gaat dus, zeker voor nationaal of internationaal actieve bedrijven achteruit. Het is wel denkbaar dat meer traditionele, regionaal actieve MKB'ers juist door de hoge druk in Amsterdam, naar dergelijke locaties worden 'gepusht', voor zover dat de laatste jaren nog niet gebeurd is. Hier hebben we in de marktgesprekken echter geen concrete signalen van opgevangen.

De langjarige daling van de kantoorbehoefte zou er in theorie ook voor kunnen zorgen dat de kantorenmarkt in de stad Amsterdam ruimer wordt waardoor daar de prijzen dalen en bedrijven uit andere gebieden in de MRA, waaronder Haarlemmermeer en Amstelveen, kiezen voor vestiging in Amsterdam. Zonder hiervoor een uitvoerige analyse te doen, is onze inschatting dat de kans hierop niet erg groot is gezien de aantrekkingskracht van Amsterdam voor veel (kantoor)bedrijven en de steeds grotere rol van de stad in de Nederlandse economie. [37]

Tot slot is het goed te vermelden dat de concurrentiepositie van een aantal locaties sterk verbeterd kan worden als gevolg van het doortrekken van de Noord-Zuidlijn.

[38] https://www.consultancy.nl/nieuws/20814/groot-amsterdam-goed-voor-een-vijfde-van-de-nederlandse-economie

Bijlage 1: Gesprekspartners

Organisatie	Contactpersoon
Studio Bereikbaar	Steven Puylaert
Cushman & Wakefield	Jan Verhaegh
RED Company	Guus Tennekes
Dynamis	Rick van Zwet

Bijlage 2: Uitgebreide weergave verwachtingen literatuur en gesprekspartners

In deze bijlage geven we een overzicht van de overkoepelende effecten van de coronacrisis op het kantoorgebruik en de kantorenmarkt. We hebben aandacht voor de kwantitatieve aspecten en de kwalitatieve aspecten.

Inleiding

Deze notitie geeft een beeld van de vanuit verschillende literatuur verwachte 'corona-effecten' op de kantorenmarkt. We gaan in op de algemene economische effecten van de coronacrisis, op de kwantitatieve effecten op de kantorenmarkt (eventuele veranderingen in vierkante meters vraag en aanbod) en op de mogelijke kwalitatieve effecten.

Op moment van schrijven gelden er in Nederland maar ook in de landen om ons heen nog volop beperkende maatregelen om het virus in te dammen, waarbij zoveel mogelijk thuiswerken het meeste effect heeft op het kantoorgebruik. Deze maatregelen zijn tijdelijk. Het is belangrijk onderscheid te maken tussen de *directe* effecten van de beperkende maatregelen (denk aan een bedrijf dat tijdelijk een extra verdieping huurt, om toch aan de 1,5 m te kunnen voldoen; of een commerciële testlocatie ingericht in een leegstaand kantoorpand; beperkt vliegverkeer; of werknemers die door de corona-dreiging liever met eigen vervoer reizen dan met openbaar vervoer) en *indirecte* effecten.

De *indirecte* zijn naar verwachting het meest van invloed op de kantorenmarkt. Het gaat dan om structurele effecten ná de beperkende maatregelen. Dan kan het bijvoorbeeld gaan om het structureler thuiswerken dan voor de coronacrisis (omdat er tijdens de tijdelijke maatregelen goede ervaringen mee zijn opgedaan).

Omdat we nu nog te maken hebben met beperkende maatregelen, is het deels nog onzeker hoe het kantoorgebruik en de kantorenmarkt er straks uit zien. We proberen in deze notitie een goede inschatting te maken van de mate van onzekerheid per effect op basis van diverse bronnen.

Vervolg op deze notitie is de conclusies confronteren met de typen kantoorlocaties, kantoorpanden, kantoorgebruikers en bereikbaarheid in Haarlemmermeer en Amstelveen.

Om een goed beeld te krijgen van de effecten op de kantorenmarkt gaan we eerst in op de economische effecten van de coronacrisis; immers, het kantoorgebruik in algemene zin heeft een directe relatie met de economische situatie in het algemeen en in specifieke sectoren (zoals zakelijke of financiële dienstverlening).

Economische effecten

De coronacrisis heeft de nodige impact op de economie en op de samenleving. We blikken eerst kort terug op de economische effecten *tijdens* de coronapandemie, alvorens we ingaan op de verwachte economische ontwikkeling *na* de pandemie.

Nederlandse economie tijdens de coronapandemie

In het eurogebied zijn door de coronacrisis vooral de consumptieve sector en de internationale handel in diensten relatief sterk getroffen; en de industrie juist in mindere mate.

De grootste klap van de coronapandemie in Nederland kwam in het tweede kwartaal van 2020, het kwartaal waarin de coronapandemie in Nederland serieuze vormen begon aan te nemen. Toen daalde het bbp in ons land Nederland met 8,4% ten opzichte van het kwartaal ervoor. Het

vierde kwartaal van 2020 was in dat opzicht een stuk minder negatief: er was een daling van 0,1% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Aangetekend moet worden dat het daarbij natuurlijk gaat om twee opeenvolgende 'corona'-kwartalen.

Verschillen per sector
Opvallend is het wel dat met name industrie en internationale goederenhandel eind 2020 grotendeels (weer) 'business as usual' leken te draaien. Ook is de bouw vrijwel ongeschonden gedurende de pandemie.

Eind 2020 was 80% van de productieval in de eerste helft van het jaar door de corona-pandemie al weer ingelopen. Daarbij zijn er wel grote verschillen tussen bestedingscategorieën en tussen bedrijfstakken, conform de ontwikkelingen op wereld- en Europese schaal (dienstverlening, waaronder internationale handel in diensten is hard getroffen). Uiteraard had ook de sluiting van non-foodwinkels flinke effecten. Daarnaast zien we binnen sectoren ook flinke verschillen, denk bijvoorbeeld aan de sector 'groothandel', waar groothandels die leveren aan supermarkten goed draaiden, terwijl hun collega's die met name aan horeca leverden, een slecht jaar achter de rug hebben.

Arbeidsmarkt
De werkloosheid was tot nu toe op z'n hoogst gedurende corona-pandemie in augustus 2020 (4,6%). In februari van 2021 was deze gedaald naar 3,6%. De daling komt door het krachtige productieherstel in het derde kwartaal. Het CPB ziet met name de daling rond de jaarwisseling als opvallend. Gemiddeld was de werkloosheid in 2020 slechts 0,4%-punt hoger dan in 2019, een geringe stijging met name als gevolg van de omvangrijke steunmaatregelen. Wel is een daling van het aantal gewerkte uren per werkende zichtbaar.

Vooral jongeren en werknemers met een flexibel arbeidscontract zijn geraakt door de coronarecessie. Dit komt door hun zwakkere arbeidsmarktpositie en doordat de recessie vooral de productie in de dienstensector heeft doen dalen. Sinds eind 2020 daalt de werkloosheid onder jongeren weer en neemt het aantal werknemers met een flexibel contract weer toe. Het aantal opheffingen van bedrijven nam vorig jaar toe, tegelijkertijd kwamen er ook meer bedrijven bij.

Verwachtingen Nederlandse economie
In de meest recente raming van het CPB (CEP 2021, 31 maart 2021) schetst het planbureau drie scenario's: basisraming, een pessimistisch en optimistisch scenario. Het basisscenario gaat er van uit dat in Nederland en andere Europese landen de vaccinatiegraad geleidelijk oploopt en beperkingen kunnen worden afgeschaald. Dat zal economisch effect hebben: de verwachting is een groei in 2021 met ruim 2% en in 2022 met 3,5%. De werkloosheid, die mede door de ruime steunmaatregelen tot nu toe opvallend laag is gebleven, stijgt tot 5% om daarna in de loop van volgend jaar af te nemen tot 4,5%. Waar in 2020 op een aantal momenten een zware economische crisis de verwachting was; is dat in deze raming dus voorzichtig bijgesteld. Anderzijds worden steunmaatregelen, waar verschillende bedrijven nu nog van afhankelijk zijn, op termijn onvermijdelijk losgelaten. De verwachting is ook dat sommige bedrijven het bij het loslaten van de herstelmaatregelen alsnog niet zullen redden. In tabel 1 zijn de verschillende scenario's weergegeven.

Tabel 1: Basisraming en scenario's, Centraal Planbureau, maart 2021 (CEP 2021)

	'20	'21	'22	'20	'21	'22	'20	'21	'22
	Basisraming			Optimistisch scenario			Pessimistisch scenario		
Bruto binnenlands product (bbp, economische groei, %)	-3,7	2,2	3,5	-3,7	2,6	5,1	-3,7	-0,8	0,8
Werkloze beroepsbevolking (niveau in % beroepsbevolking)	3,8	4,4	4,7	3,8	4,4	4,2	3,8	4,6	6,1
EMU-saldo (niveau in % bbp)	-4,3	-5,9	-1,7	-4,3	-5,7	-0,9	-4,3	-7,8	-5,7
EMU-schuld (ultimo jaar, niveau in % bbp)	54,4	58,6	56,9	54,4	58,2	54,7	54,4	62,2	66,7

Achter de economische ontwikkelingen in 2020 en de verwachtingen voor 2021 zit een aantal relevante mechanismen; die zeker in het pessimistische scenario kunnen doorwegen:

- Uitval productie: volledig in sectoren als leisure, horeca, luchtvaart, gedeeltelijk in sectoren als detailhandel.
- Uitval van binnenlandse vraag door consumenten en bedrijven: inkomensverlies in combinatie met aangetast consumentenvertrouwen, en ook veel bedrijven verkeren door de crisis in zwaar water of houden uit voorzorg de hand op de knip.
- Dalende export door de wereldwijde economische gevolgen. Relevante wereldhandel en Nederlandse uitvoer zal volgend jaar slechts in beperkte mate herstellen.
- Doorwerking in de arbeidsmarkt en ketens (indirecte effecten): vooral in de flexibele schil (zzp'ers, uitzendkrachten) zijn de gevolgen van de crisis snel voelbaar.
- Onzekerheden ten aanzien van de vaccinatiestrategie / -graad / het vaccinatietempo.

Corona-effecten op de regionale economie

In het tweede kwartaal van 2020, het kwartaal waarin de economie het hardst werd getroffen, werd duidelijk dat Noord-Holland het sterkste 'corona-effect' kende op de toegevoegde waarde. In de regio Groot Amsterdam werd 31% van de banen direct of indirect geraakt (landelijk lag dit percentage op 24%). Volgens CBS was de economische krimp in Amstelveen 8-10% en in Haarlemmermeer 27-29% in dat tweede kwartaal. De grote toeristische sector in Groot Amsterdam; het internationale bedrijfsleven en de internationale dienstverleners en werkgelegenheid in luchtvaartgerelateerde sectoren hebben daarin een groot aandeel.

Waar het corona-effect op de Nederlandse economie over heel 2020 bezien uiteindelijk meeviel; veranderde dat beeld niet voor Groot Amsterdam. Het brp daalde van alle corop-regio's hier het sterkst, met -8,4%[39]. Het nationale bbp daalde met 3,8% in 2020. In totaal kromp de economie in de gemeente Haarlemmermeer[40] met 18% in 2020; dat was daarmee de zwaarst getroffen gemeente, gevolgd door Amsterdam (7% in 2020). De belangrijkste oorzaak daarvoor is het hoge aantal luchtvaartgerelateerde banen: naar schatting zijn in Haarlemmermeer zo'n 69.000 banen direct gerelateerd aan Schiphol. In Haarlemmermeer wel het aantal faillissementen in 2020 gedaald ten opzichte van 2019, waarschijnlijk direct gevolg van de steunpakketten. Door de coronacrisis is de instroom in de WW wel flink toegenomen[41].

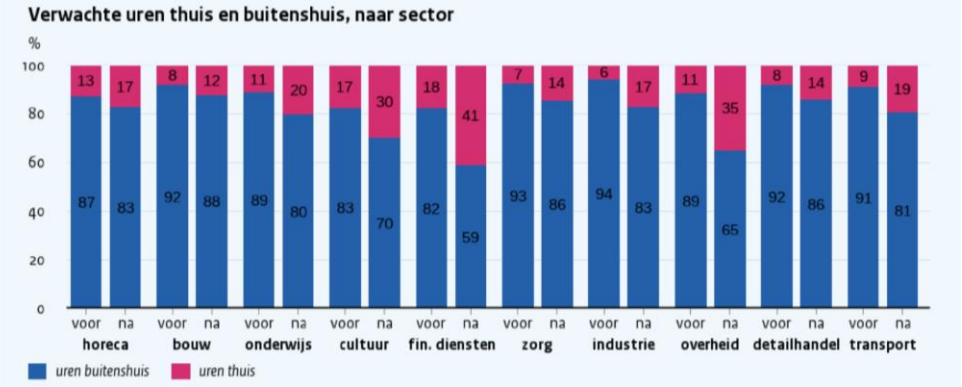
[39] CBS, 2021
[40] Coronamonitor provincie Noord-Holland, 2 april 2021
[41] Coronamonitor gemeente Haarlemmermeer, update maart 2021

Kwantitatieve effecten kantorenmarkt

De economische effecten van de corona-pandemie werken door op de kantorenmarkt, die is immers voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal banen. De stijgende behoefte aan kantoren in de MRA zal, in elk geval tijdelijk, afnemen of stabiliseren.

Verschillende signalen: behoefte kantoorruimte neemt ook post-corona af

Vóór de coronacrisis was er een wereldwijde concentratietendens waarneembaar van inwoners en economie, waarin de MRA het erg goed deed. Hoewel de technische mogelijkheden voor werken op afstand reeds lang beschikbaar waren, bleef thuiswerken beperkt en verder-van-het-werk-wonen een niche. Door de lockdowns heeft een groot deel van de kantoorwerkers uitgebreid kennisgemaakt met online werken, waardoor het mogelijk is dat ook post-corona het kantoorgebruik structureel minder wordt. Verschuivingen in uren en dagen kunnen leiden tot een structurele verandering in de kantorenbehoefte. Met name grotere kantoorgebruikers hebben al laten weten[42] dat ze kijken naar hun toekomstig kantorengebruik, al geldt ook hierbij dat dit nog geen werkelijkheid is. Onderstaande figuur van CPB[43] laat zien dat ook na de crisis in sommige sectoren – vooral dienstverlenend – een flink aandeel thuiswerken wordt verwacht. Uit enquête-onderzoek blijkt dat veel Nederlanders verwachten dat ook als de COVID-maatregelen niet meer van kracht zijn, er vooral binnen 'kantoorsectoren' meer werk vanuit huis gedaan gaat worden. De meest recente enquête uitgevoerd in zes Europese landen in opdracht van de Rabobank laat dat ook zien: veel werknemers prefereren om twee tot drie dagen per week thuis te werken[44]. De Rabobank schatten in dat, rekening houdend met de mensen die door de aard van hun werk hun werkzaamheden niet op afstand uit kunnen voeren, dat ertoe leidt dat de gemiddelde Nederlandse kantoormedewerker straks een kleine twee dagen per week vanaf huis wil werken. Typische kantoorsectoren zoals de financiën en IT werken vaker vanuit huis dan in onderwijs en industrie. De resultaten van Rabobank sluiten daarmee aan op de resultaten van het CPB.



Er zijn wel kanttekeningen hierbij te plaatsen: wat mensen of bedrijven (nu) zeggen dat ze zullen doen, kan flink afwijken van het feitelijk gedrag (*stated and revealed preference*). En als bijvoorbeeld het effect beperkt blijft tot meer mensen die vrijdag thuis werken, dan is per saldo het effect op het kantoorgebruik beperkt, omdat de kantoren zijn ingericht op de pieken op de dins- en donderdagen. Tot slot zagen we al dat het aandeel thuiswerken meetbaar afnam in de zomerperiode van 2020 (o.b.v. verkeersbewegingen en reizigerstellingen); een indicatie dat er ook waarde aan werken op kantoor wordt gehecht. Daarnaast is onder andere de enquête van de Rabobank gebaseerd op voorkeuren van werk*nemers*; de verwachtingen en voornemens van werk*gevers* zijn niet meegenomen.

[42] https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2366749-grote-werkgevers-gaan-na-corona-kantoorruimte-schrappen.html

[43] https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Thuiswerken-voor-tijdens-en-na-de-coronacrisis_1.pdf

[44] https://www.rabobank.nl/kennis/s011138718-anders-werken-en-lunchen-na-corona

Kwantitatieve effecten op korte en lange termijn
Grote vastgoedpartijen of onderzoeksbureaus wagen zich in deze fase nog niet aan kwantitatieve voorspellingen voor de kantorenmarkt op de lange termijn. Op de korte termijn verwachten C&W[45], JLL[46] en Rabobank[47] wel dat (tijdelijk?) een einde komt aan de krappe aanbodsituatie van vóór de coronacrisis. Kantoorgebruikers hebben veelal hun huisvestingsbeslissingen uitgesteld en willen mogelijk hun kantoorruimte deels teruggeven aan de markt. Op de kantorenmarkt is de mores vaak nog een '5+5 jaar' huurcontract, waardoor de markt ook niet op korte termijn kán reageren. Toch is de verwachting van de genoemde partijen dat de vraag na beëindiging van de lockdown in 2021 snel terugkeert. Dat is onder andere gebaseerd op de effecten tijdens versoepelingen in de zomer / vroege herfst van 2020 in en rond Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Het leidt in elk geval tot een zekere tijdelijke onvoorspelbaarheid rond de ontwikkeling van vraag en aanbod en daarmee van de opname.

In Amsterdam is momenteel te zien dat het effect van thuiswerken meer impact heeft bij grotere kantoren, waar er een lagere vraag is naar kantoorvloeroppervlak. Grotere gebruikers stoten gemakkelijker panden of delen van panden af, dan kleinere gebruikers.[48] Hoe dit zich gaat ontwikkelen, en of er in andere regio's een significant verschil is voor verschillende bedrijfsgrootten, is nog niet duidelijk. De kanttekening hierbij is wel dat bedrijven met grotere kantoren ook makkelijker een deel van hun kantoor kunnen afstaan. Een verdieping van een groot kantoorgebouw is makkelijker aan een ander te verhuren dan een kamer in een kleiner kantoorgebouw, ook al zou dit procentueel eenzelfde afname betekenen.

Op de middellange en langere termijn zal de kwantitatieve vraag afhangen van de uiteindelijke economische schade (de kantorenmarkt reageert laat op economische krimp of groei) en of de kwalitatieve behoeften de – in eerste instantie – kwantitatieve daling compenseren.

Kwantitatief effect: daling van de totale ruimtebehoefte?
Juist de mogelijkheid meer op afstand te werken, versterkt na afbouw van de maatregelen mogelijk de functie van het kantoor – maar dan een andere functie dan voorheen. Dat kan effect hebben op de kantorenmarkt: voor specifieke panden en / of op specifieke locaties. Alle partijen geven aan dat er in de toekomst meer thuisgewerkt wordt, maar weinig partijen wagen zich aan een uitspraak over wat dat betekent voor de totale ruimtebehoefte. Dat heeft te maken met onzekerheden, met piekmomenten in de week, en met de extra ruimte die er mogelijk wordt gevraagd voor ontmoeting in kantoren.

Een 'uniform' kwantitatief effect wordt dus nog nauwelijks gesignaleerd. Eén van de weinige kwantitatieve inschattingen komt van BouwInvest in een interview met Vastgoedmarkt[49]. Met uiteraard veel kanttekeningen omgeven is de inschatting van Bouwinvest dat het gaat om 10 tot 15% minder kantoorgebruik, waarmee het gecorrigeerd voor piekmomenten gaat om 3 tot 7% daling van de kantoorbehoefte.

Ook in deze bron wordt echter vooral gewezen op de verwachte kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt, en dat de kwantitatieve effecten daarmee samenhangen. Op deze kwalitatieve effecten gaan we in de volgende paragraaf verder in.

[45] C&W (2020) Outlook 2021 Offices
[46] JLL (2020): Office Outlook Q4 2020 en 'Kantoren verloren: Covid-19; een structureel of cyclisch effect'?
[47] https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken

[48] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland
[49] Vastgoedmarkt, 12 oktober 2020:'Kantoorvraag 3 tot 4 miljoen m2 lager door thuiswerken'

Kwalitatieve effecten kantorenmarkt

De effecten van de coronacrisis hebben niet alleen invloed op het benodigde kantooroppervlak, maar ook op hoe en door wie dit gebruikt wordt. Het blijft natuurlijk deels koffiedik kijken, het is immers lastig te voorspellen hoe de crisis zal aflopen en hoe de consumenten, bedrijven en investeerders daarop reageren. Wel zijn er een aantal verwachtingen over de kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt.

Type kantoorgebruik

Wat vaak naar voren komt in de verwachtingen, is dat voor een deel van de bedrijven en werknemers, de functie van het kantoor zal veranderen. Het primaire hoofddoel van het kantoor zal meer gaan verschuiven naar een plek om te ontmoeten, in tegenstelling tot primair een plek om te werken. Daarbij zal de behoefte aan ontmoetingsruimten toenemen, en de behoefte aan kantoorwerkplekken (bureauwerkplekken) afnemen.[50] Uit een recente enquête van de Rabobank[51] komt ook duidelijk naar voren dat de tijd die werknemers besteden op kantoor anders ingevuld gaat worden, waarin het ontmoeten en inspireren centraal staat.

CBRE[52] verwacht dat een hybride vorm tussen thuiswerken en op kantoor werken waarschijnlijk voor velen de meest ideale vorm van werken gaat worden, waarbij het wel noodzakelijk blijft om in ieder geval af en toe op kantoor te werken voor het sociaal kapitaal. Uit een enquête over de kantoor-behoefte bij grote werkgevers blijkt nog geen eenduidig beeld. Wel kwam naar voren dat het kantoor meer een plek wordt voor ontmoeting en beleving.[53] Cushman & Wakefield[54] voegen hier nog aan toe dat het kantoor vooral de plek is "… waar mensen zich verbinden met de organisatie waarvoor zij werken, de plek waar ze geïnspireerd worden, leren, samenwerken en socializen." Om deze functies te faciliteren, zal de kwaliteit van de gehuurde vierkante meters hoger moeten zijn dan voorheen. [55]

Concreet kan dit ertoe leiden dat een deel van de huidige kantoren anders wordt ingericht. Mogelijk is een deel van de panden, door bestaande indeling, verouderde uitstraling, inefficiënte (kleine) verdiepingsvloeren of hoge verbouwkosten, niet geschikt hiervoor.

Per doelgroep

Hoe het kantoor in de toekomst gebruikt wordt zal per doelgroep verschillen. Ten eerste verschilt het *per sector* hoeveel mogelijkheden er zijn om het werk thuis uit te voeren.[56] Dit zal hoe dan ook bepalend zijn voor het aantal gewerkte uren op kantoor en de functie van het kantoor. Volgens Vastgoedmarkt[57] zullen bijvoorbeeld de financiële sector en andere dienstverleners met minder kantoorruimte af kunnen, terwijl verwacht wordt dat de ICT sector dan weer wel behoefte blijft houden aan een kantoor. Dit zal dan ook meer gaan neigen naar de "belevingsplek".

De *bedrijfsgrootte* zal ook mee gaan spelen in de invulling van kantoren. In Amsterdam is momenteel te zien dat het effect van thuiswerken meer impact heeft bij grotere kantoren, waar er een lagere vraag is naar kantoorvloeroppervlak en daarmee ook de functie van het kantoor.[58]

Onderscheid in verwacht kantoorgebruik op basis van afgebakende doelgroepen is buiten bovengenoemde indelingen niet altijd makkelijk te maken. *Bedrijfscultuur* speelt daarbij in veel gevallen een rol. Mogelijk zijn

[50] https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/
[51] https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken
[52] CBRE (2020): Hybride werken: kansen risico's en het belang van balans
[53] https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2366749-grote-werkgevers-gaan-na-corona-kantoorruimte-schrappen
[54] C&W (2020): Outlook 2021 Offices
[55] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland
[56] https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Thuiswerken-voor-tijdens-en-na-de-coronacrisis_1.pdf
[57] Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu
[58] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland

er (internationale) bedrijven die voor een groot deel van de meetings ook voor corona al gebruik maakte van digitaal vergaderen, waar dit doorgezet wordt. Anderzijds zijn er wellicht bedrijven die door thuiswerken hun bedrijfscultuur bedreigd zien worden of die er, mede door de versterkte effecten in de coronacrisis, achter komen dat thuiswerken (definitief) niet in de bedrijfscultuur past. Zo waarschuwde PriceWaterhouseCoopers onlangs nog voor een 'emotionele ontkoppeling' en '[bedrijfs]cultuurvervreemding' bij werknemers als gevolg van het vele thuiswerken.[59]

Bereikbaarheid

Door de invloed van de beperkende maatregelen door het coronavirus, zijn de thuiswerkmogelijkheden bij veel bedrijven vergroot en zijn werknemers ook de voordelen in gaan zien van thuiswerken; denk aan het wegvallen van de reistijd. De verwachting van Dynamis is dat als gevolg hiervan het aantal woon-werkverplaatsingen na corona met circa 9% zal afnemen, waarbij deze percentages nog hoger liggen voor OV-reizigers.[60] Onderzoek van de NS en de TU Delft laat ook zien dat OV-forenzen positiever staan tegenover thuiswerken dan autoforenzen.[61] Hoe groot het verschil in post-corona effect zal zijn, valt nog te bezien. Denkbaar is dat bij de huidige verwachting van OV-reizigers het (huidige) besmettingsgevaar in het OV t.o.v. de auto een rol speelt.
Kantoren moeten hoe dan ook in de toekomst, zeker als er daadwerkelijk een aantal dagen in de week thuisgewerkt wordt, kunnen concurreren met thuiswerken: een bezoek aan het kantoor moet van meerwaarde zijn ten opzichte van thuiswerken. Werknemers en externen moeten deze kantoren dan ook goed kunnen bereiken. Bereikbaarheid wordt daarmee een nog belangrijkere vestigingsfactor. De door verschillende onderzoekers gesignaleerde trend van het 'verder weg wonen' (thuiswerken kan immers overal) kan daarop ook een (beperkt) versterkend effect hebben.[62]

De 'concurrentie' met de thuiswerkplek onderstreept dus het belang van goede bereikbaarheid van een kantorenlocatie.[63] Dat verwacht ook Dynamis. Volgens hen blijft hoogwaardige nieuwbouw van kantoren op goed ontsloten locaties noodzakelijk, mede om in de vraag naar kwaliteit te voorzien.[64] Ook uit de beleggingsmarkt komen dergelijke signalen: in de onzekere corona-tijden hebben volgens Vastgoedmarkt beleggers nagenoeg alleen interesse in kantoorlocaties op de allerbeste plekken, zoals stationslocaties. Op overige locaties staat de markt (tijdelijk) vrijwel stil.[65]

Gemengde / multifunctionele gebieden

In lijn met de veranderende functie van het kantoor en de nieuwe 'concurrentie' van het thuiswerken, zal het werken op kantoor meer extra's moeten gaan bieden. Zoals genoemd zullen de kwaliteit van het kantoorpand en de bereikbaarheid ervan een grotere rol gaan spelen, maar ook menging op en multi-functionaliteit van de locatie. Dit verhoogt de meerwaarde om naar kantoor te gaan doordat activiteiten gecombineerd kunnen worden (kinderopvang, sportscholen) en de ontmoetingsfunctie van kantoren versterkt wordt (horeca voor zakelijke of privé-afspraken).[66] Volgens de Rabobank[67] zal de veranderende functie

[59] PwC: "Bedrijfscultuur wordt bedreigd door thuiswerken" https://www.pwc.nl/nl/themas/blogs/bedrijfscultuur-wordt-bedreigd-door-thuiswerken.html
[60] Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (2021): Thuiswerken tijdens en na de coronacrisis
[61] https://www.ovpro.nl/trein/2020/12/18/onderzoek-ns-en-tu-delft-forens-zal-vaker-wegblijven-dan-andere-reizigers/
[62] https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdammers-verruilen-de-stad-voor-de-rust-op-het-platteland-thuiswerken-kan-toch-overal~bd9203bf/ ; https://www.ad.nl/wonen/thuiswerker-wil-groter-huis-en-trekt-naar-platteland-br~a92f4923/
[63] https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/
[64] Dynamis (2021): Sprekende cijfers Kantorenmarkten Noord-Holland
[65] Vastgoedmarkt (2021): Corona, thuiswerken en het effect op kantoren: dit weten we nu
[66] https://bureaubuiten.nl/een-blik-op-de-post-corona-kantorenmarkt/
[67] https://www.rabobank.nl/kennis/s011086812-kantorenmarkt-in-gevaar-door-opkomst-thuiswerken

van het kantoor waarschijnlijk ook zorgen voor een andere vorm van horeca in of rond het kantoor, waarbij de beleving meer centraal staat.

Overige factoren
Hoe er in de toekomst gewerkt wordt en hoe het toekomstige kantoor er vervolgens uit gaat zien zal volgens Cushman & Wakefield[68] voornamelijk worden bepaald door het generatieprofiel van de toekomstige workforce en in mindere mate door de huidige werkgevers. Op een gegeven moment zal generatie Z, de 'digitale generatie', namelijk een groot aandeel hebben in het aantal werknemers. Hoe deze nieuwe aanwas van werknemers het kantoorgebruik zal gaan beïnvloeden is nog niet duidelijk, maar het zou een groot effect kunnen hebben en moet als veranderende factor zeker niet worden vergeten. Daarnaast is de *war for talent* ook bepalend, waarbij vrijheid en flexibiliteit in werkplekkeuze voor onderscheidend vermogen zorgt ten opzichte van andere werkgevers.

Conclusies
Op basis van het bovenstaande formuleren we enkele conclusies over het corona-effect op de kantorenmarkt:

- Er is uiteraard nog veel onzeker over kwantitatieve en kwalitatieve effecten op de kantorenmarkt, omdat op moment van schrijven nog veel beperkende maatregelen, waaronder het advies om zoveel mogelijk thuis te werken, gelden.
- Het valt nog te bezien of er uiteindelijk duidelijke kwantitatieve effecten gaan zijn op de kantorenmarkt, in de vorm van een duidelijke toe- of afname van de totale behoefte aan kantooroppervlak. De meeste onderzoeken verwachten geen duidelijke trendbreuk, maar korte periode van onzekerheid en vervolgens een continuering van de langjarige ontwikkeling op de kantorenmarkt van een afname van de behoefte aan kantoren. Twee belangrijke onzekerheden / ontwikkelingen die hierin meespelen zijn:
  - Of we daadwerkelijk afstreven op een economische recessie of crisis;
  - In hoeverre werknemers willen en kunnen thuiswerken en in hoeverre werkgevers dat faciliteren of stimuleren.
- Het meestgenoemde kwalitatieve effect op de kantorenmarkt is een veranderende functie van het kantoor: minder een bureauwerkplek, meer een ontmoetingsplek. Dit vraagt iets van:
  - de inrichting en indeling van het kantoorpand: minder bureauwerkplekken, meer ontmoetingsruimten, mogelijk ook meer aandacht voor uitstraling en inrichting;
  - de omgeving van het kantoor: de trend waarbij er meer behoefte is aan een menging van functies in kantooromgevingen, wordt versterkt;
  - de locatie van het kantoor: de trend van goed bereikbare plekken wordt versterkt.

[68] https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/workforce-bepaalt-toekomst-en-waarde-van-het-kantoor



BUREAUBUITEN
economie & omgeving







REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 4
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 18
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 19
Artikel 3 Bedrijf 20
Artikel 4 Bedrijf - 1 23
Artikel 5 Bedrijf - Kleinschalig 26
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorzieningen 28
Artikel 7 Cultuur en ontspanning 29
Artikel 8 Detailhandel - Tuincentrum 31
Artikel 9 Gemengd - 1 33
Artikel 10 Gemengd - 2 37
Artikel 11 Gemengd - 3 41
Artikel 12 Groen 45
Artikel 13 Horeca 46
Artikel 14 Kantoor 50
Artikel 15 Maatschappelijk 54
Artikel 16 Natuur 56
Artikel 17 Sport 58
Artikel 18 Sport - Sporthal 61
Artikel 19 Sport - Watersport 63
Artikel 20 Sport - Zwembad 65
Artikel 21 Tuin 68
Artikel 22 Tuin - Parkeertuin 71
Artikel 23 Verkeer 74
Artikel 24 Verkeer - Garagebox 75
Artikel 25 Verkeer - Openbaar Vervoer 76
Artikel 26 Verkeer - Parkeren 77
Artikel 27 Verkeer - Verblijfsgebied 78
Artikel 28 Water 79
Artikel 29 Water - 1 80
Artikel 30 Wonen 81
Artikel 31 Wonen - 1 87
Artikel 32 Wonen - 2 92
Artikel 33 Wonen - Woonwagenstandplaats 97
Artikel 34 Wonen - Woonzorg 101
Artikel 35 Leiding - Gas 103
Artikel 36 Leiding - Water 105
Artikel 37 Waarde - Aardkundige waarden 107
Artikel 38 Waarde - Archeologie 1 - 5 109
Artikel 39 Waarde - Cultuurhistorie Gemeente 112
Artikel 40 Waterstaat - Waterkering 114
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 115
Artikel 41 Anti-dubbeltelregel 116
Artikel 42 algemene bouwregels 117
Artikel 43 algemene gebruiksregels 119
Artikel 44 algemene afwijkingsregels 120
Artikel 45 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.1 nr. 4 121
Artikel 46 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2 122
Artikel 47 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2a 123
Artikel 48 Luchtvaartverkeerszone LIB artikel 2.2.3 124
Artikel 49 Veiligheidszone - LPG 125
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 126

Artikel 50 overgangsrecht 127
Artikel 51 slotregel 128

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Amstelveen Midden West 2022" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0362.17-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 bijgebouwen 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:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of 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 aaneengebouwde woning:
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

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

1.10 archeologisch onderzoek:
een rapport als bedoeld in de Erfgoedwet;

1.11 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;

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

1.14 bed & breakfast

het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;

1.15 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen danwel bedrijfsmatig verlenen van diensten (daaronder niet begrepen aan-huis-verbonden-beroepen, detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportdoeleinden);

1.16 bedrijfsgebouw:

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

1.17 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;

1.18 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;

1.19 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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 beschermd stads-dorpsgezicht:

aanwijzing als beschermd stads- en dorpsgezicht zoals bedoeld in de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening van de gemeente Amstelveen;

1.21 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;

1.22 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;

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 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;

1.26 boeiboord:
de opstaande kant van een dakgoot, of opstaande kant bij platte daken;

1.27 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;

1.28 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.29 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;

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

1.31 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.33 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;

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

1.35 carport:
een niet aan alle zijden met wanden omsloten overdekte ruimte ten behoeve van de stalling van (motor-)voertuigen;

1.36 containerbergingen:
bergingen voor de kliko's/rolemmer;

1.37 culturele voorzieningen
musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.38 cultuur en ontspanning:
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspaningen, waaronder begrepen:
- culturele voorzieningen;

- educatie, oefenruimten, creativiteitscentra;
- leisure;
- entertainment;
- horeca t/m 3;
- bierbrouwerij;

1.39 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;

1.40 dak:

iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

1.41 dakkapel:

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

1.42 dakkaper:

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

1.43 dakopbouw:

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

1.44 dakterras:

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

1.45 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, waaronder begrepen bezorg- en afhaaldiensten;

1.46 detailhandel grootschalig:

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

1.47 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 hoofdwinkelstructuur (dagelijkse goederen zoals kleding en textielzaken, huishoudelijke artikelen en concumentenelektronica) is niet toegestaan. Verkoop van ter plaatse gemaakte producten wordt niet beschouwd ten dienste van de hoofdbestemming van het gebouw te zijn;

1.48 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;

1.49 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;

1.50 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;

1.51 dijkwoning:

woning gelegen op of in de nabijheid van een dijktalud;

1.52 dove gevel:

een gevel zonder te openen delen;

1.53 druiplijn:

de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.54 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;

1.55 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.56 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;

1.57 erfafscheiding:

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

1.58 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;

1.59 evenement:

een voor publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg, binnen gebouwen of op het openbare water met uitzondering van manifestaties, betogingen, jaar- en weekmarkten;

1.60 gebouw:

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

1.61 geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.62 geluidgevoelige gebouwen:

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

1.63 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;

1.64 geluidwerende voorzieningen:

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.65 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;

1.66 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.67 hogere grenswaarde:

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

1.68 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 belangrijkst is;

1.69 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;

1.70 hoogtescheidingslijn:

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

1.71 horeca 1, daghoreca:

horecabedrijven zoals lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons;

1.72 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;

1.73 horeca 3, cafés, eetcafe'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;

1.74 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;

1.75 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, niet zijnde bed & breakfast;

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

1.77 kampeermiddel:
- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
- één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.78 kamperen:
a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk, dat ter beschikking is gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension, een woning of een tuinhuis;
b. het plaatsen danwel geplaatst houden van kampeermiddelen;
een en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

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

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

1.81 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;

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

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

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

1.85 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;

1.86 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;

1.87 langzaam-verkeerszone:

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

1.88 lessenaarsdak:

dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

1.89 loopbrug:

een (overdekte) brug voor voetgangers tussen gebouwen;

1.90 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;

1.91 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie (uitgezonderd sportscholen) en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening met ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, alsook een kinderdagverblijf, een huisartsenpraktijk, praktijk voor fysiotherapie, een apotheek, een hospice en een tandartspraktijk;

1.92 maaiveld:

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

1.93 mansardekap:

kapvorm met gebroken, naar buiten geknikte, hellende dakvlakken die in de nok samenkomen, waarbij de dakhelling van het onderste dakvlak (maximaal 60% van het vlak) steiler is dan het bovenste dakvlak;

1.94 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.95 multifunctioneel sportcentrum:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig bieden van de mogelijkheid tot het beoefenen van sportactiviteiten, alsmede direct met de sportactiviteiten verbonden gebruiksvormen, alsmede een ondergeschikte horecafunctie, ondergeschikte detailhandelsfunctie, ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte wellness-functie al dan niet ruimte biedt voor vergaderingen, cursussen en seminars;

1.96 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.97 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onder meer transport van aardgas, alarmeringssignalen, elektriciteit, telecommunicatie en water;

1.98 ondergronds bouwen:

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

1.99 ondergeschikte horeca:

conform de begripsbepaling en voorwaarden zoals omschreven in de 'uitvoeringskader horeca' van de gemeente Amstelveen;

1.100 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;

1.101 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

1.102 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;

1.103 opslag:

het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.104 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;

1.105 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;

1.106 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.107 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;

1.108 reclame-object:

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

1.109 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;

1.110 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;

1.111 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;

1.112 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;

1.113 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;

1.114 sportcentrumvoorziening:

een multifunctionele sportcentrumvoorziening met daarbijbehorende direct met de binensportactiviteiten verbonden gebruiksvormen waaronder sportgerelateerde medische dienstverlening, welness, kinderopvang en ondersteunende horeca en ondergeschikte detailhandel en ruimten voor vergaderingen, cursussen en seminars;

1.115 sport- of wedstrijdterrein:

terrein waarop door een sportvereniging, sportbond of daarmee gelijk te stellen organisatie sportwedstrijden worden georganiseerd;

1.116 standplaats:

het vanaf een vaste plaats, zoals staat aangegeven in de bijlage van het thans geldende Standplaatsenbeleid, op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats uitoefenen van detailhandel of diensten al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.117 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;

1.118 talud:

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

1.119 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;

1.120 tuincentrum:

een detailhandelsvestiging waar boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, kamerplanten en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij nodige hulpmaterialen en tuinmeubilair ten verkoop worden aangeboden;

1.121 verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.122 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;

1.123 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;

1.124 voorgevelrooilijn:

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

1.125 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;

1.126 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 daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.127 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);

1.128 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;

1.129 waterkering:

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

1.130 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;

1.131 Wet:

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

1.132 wonen:

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

1.133 woning:

zelfstandige woonruimte;

1.134 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;

1.135 woonruimte:

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

1.136 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.137 woonzorg:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

1.138 zaalaccommodatie:

een horecabedrijf, dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en waar het verstrekken van voedsel en dranken en het (laten) organiseren van feesten en partijen (daaraan) ondergeschikt is;

1.139 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;

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

1.141 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 scheidingsmuren, 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, bijgebouwen, 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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 4 'Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein' behorende bij deze planregels onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie 2': uitsluitend bedrijfsactiviteiten van bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 4), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, alsmede met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom', tevens een showroom ten behoeve van een autohandelsbedrijf;

met de daarbij behorende:
e. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
f. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
g. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 genoemde gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

3.2.2 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 3 meter bedragen;
b. 6 meter voor palen en masten;
c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige;
d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - overkapping (sba- okg) is een overkapping toegestaan.

3.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

3.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

3.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

3.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in lid 3.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

3.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 3.3.2 een omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodig laad- en/of losruimte wordt voorzien.

3.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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 gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 4) onder de categorieën 1 en 2;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van de handel in auto's en motorfietsen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;

f. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 3.1 sub a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 4 onder de categorieën 1 en 2.

Artikel 4 Bedrijf - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
bedrijven die zijn genoemd in bijlage 7 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 2' behorende bij deze planregels onder de categorieën A, B en C met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;

met de daarbij behorende:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
b. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
c. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

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. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

4.2.2 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 3 meter bedragen;
b. 6 meter voor palen en masten;
c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige;
d. ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' is een overkapping toegestaan.

4.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

4.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

4.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in

voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

4.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in lid 4.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

4.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 4.3.2 een omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodig laad- en/of losruimte wordt voorzien.

4.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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 gebruik van vrijstaande (bij)gebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 2 (bijlage 7) onder de categorieën A, B en C;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
f. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die

zijn genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 2' zoals opgenomen in bijlage 7 onder de categorie A, B en C.

Artikel 5 Bedrijf - Kleinschalig

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Kleinschalig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. garageboxen;
b. kleinschalige bedrijven die zijn genoemd in bijlage 6 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 1' behorende bij deze planregels onder de categorieën A en B, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen': tevens wonen;

met de daarbij behorende:
d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
e. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
f. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,50 en 6,00 meter;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

5.2.2 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 3 meter bedragen;
b. 6 meter voor palen en masten;
c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

5.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

5.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

5.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dag gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

5.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 5.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

5.3.4 Afwijken van het laden/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 5.3.2 een omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

5.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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 gebruik van gebouwen voor bewoning met uitzondering van de locatie met een functieaanduiding wonen genoemd in artikel 5.1 onder c;
b. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
e. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

5.4.2 Uitsterfregeling

Indien het gebruik wonen een jaar wordt onderbroken is hervatten van dit gebruik niet meer toegestaan.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, waterzuiveringsinstallatie en warmte- en koudeopslag en daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbij behorende:
b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
c. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
d. groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte is maximaal zes meter, tenzij anders aangeduid;
c. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid.

6.2.2 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 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 3 meter bedragen.

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

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. atelier, creativiteitscentrum, museum, vergaderruimte;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' is wonen toegestaan;
met de daarbij behorende:
d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
e. horecavoorzieningen tot en met categorie 2;
f. detailhandel;
g. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
h. 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. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij anders is aangeduid;
c. de goot- en de bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. 6 meter voor palen en masten;
c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

7.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

7.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

7.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dag gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

7.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 7.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
a. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
b. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

7.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 7.3.2 een omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

7.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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 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 gronden en bouwwerken ten behoeve van de functie wonen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de functie bedrijven
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
e. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen;

Artikel 8 Detailhandel - Tuincentrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen en kassen ten behoeve van een tuincentrum;
b. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
d. horecavoorziening;
e. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
f. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 8.1 onder a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid.

8.2.2 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 meter bedragen;
b. 6 meter voor palen en masten;
c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

8.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

8.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

8.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

8.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende

parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 8.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

8.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 8.3.2 een omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

8.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 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 gebruik van gronden en bouwwerken voor de functie wonen;
b. het gebruik van gebouwen voor meer dan 30% voor kantoordoeleinden verbonden aan de bedrijfsactiviteiten en voor alle kantooractiviteiten niet verbonden aan een bedrijfsactiviteit;
c. het gebruik van onbebouwde gronden gelegen buiten het bouwvlak voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Gemengd - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, die zijn genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 2' behorende bij deze planregels onder de categorieën A, B en C, zoals opgenomen in bijlage 7 behorende bij deze regels (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
b. woningen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in lid 9.5.2;
c. detailhandel;
d. dienstverlenend bedrijf tot een maximum van in totaal 600 m2 binnen alle voor Gemengd - 1 bestemde bouwvlakken;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 1' is horeca categorie 1 toegestaan;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is horeca categorie 1 en 2 toegestaan;
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - parkeerdek is een parkeerdek toegestaan;
h. ter plaatse van de functieaanduiding 'laad- en losplaats' is een laad- en losplaats toegestaan;

met de daarbij behorende:

i. terrassen, ten dienste van de zelfstandige, toegestane horeca;
j. bijbehorende bouwwerken;
k. parkeervoorzieningen, indien er een inritconstructie/-vergunning aanwezig is;
l. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

m. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
n. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
c de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d de bouw- en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
e de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
f het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
g. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan;
h. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is het toegestaan om bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag te realiseren tot een bouwhoogte van maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
i ter plaats van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inritconstructies is een inritconstructie toegestaan.

9.2.2 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 meter bedragen voor zover deze achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst;
b. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
c. 3 meter voor het overige.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, en;
b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

9.3.2 Afwijken samenvoegen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

9.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

9.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldende beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

9.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

9.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 9.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

9.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 9.4.2 een omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

9.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Gebruik bouwlagen

a. behalve de functie wonen zijn de overige in lid 9.1 genoemde functies slechts toegestaan in de eerste bouwlaag;
b. het is toegestaan om per hoofdgebouw een functie, zoals genoemd in lid 9.1 sub b t/m e op de begane grond te wijzigen in maximaal 1 woning.

9.5.2 Aan-huis-gebonden beroep en/of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep, danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep mag alleen door de bewoner(s) worden uitgeoefend;
e. er mogen geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

9.5.3 Bed & Breakfast

Het verhuren van kamers in een woning ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplaatsen aanwezig zijn;
d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag wordt uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

9.5.4 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning in een woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

9.5.5 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 7 onder de categorieën A, B en C in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 2;
b. het gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
c. het gebruiken van de daken van bijgebouwen als dakterras;
d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 9.1 sub c en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 2 zoals opgenomen in bijlage 7 onder de categorieën A, B en C.

9.6.2 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 9.1sub b, worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn dan wel geen onderlinge band hebben;
b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 10 Gemengd - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die zijn genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 2' behorende bij deze planregels onder de categorieën A, B en C, zoals opgenomen in bijlage 7 behorende bij deze regels (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
b. woningen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden- beroep of bedrijf, zoals omschreven in lid 10.5.2;
c. dienstverlenend bedrijf;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. kantoren;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool' is een sportschool toegestaan;
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is horeca categorie 1 en 2 toegestaan;
h. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is een kantoor eveneens op de verdieping toegestaan;
i. ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan;
j. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is horeca categorie 1, 2 en 3 toegestaan;
k. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 1' is horeca categorie 1 toegestaan;

met de daarbij behorende:

l. terrassen, ten dienste van de zelfstandig toegestane horeca;
m. bijbehorende bouwwerken;
n. parkeervoorzieningen, indien er een inritconstructie/-vergunning aanwezig is;
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

p. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
q. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is het toegestaan om bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag te realiseren tot een bouwhoogte van maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' is een dakopbouw toegestaan. De dakhelling van de dakopbouw mag niet meer bedragen

dan 80º. Deze contour geldt voor tenminste één dakvlak welke grenst aan de openbare weg.

10.2.2 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 meter bedragen;
b. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
c. 3 meter voor het overige.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, en;
b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

10.3.2 Afwijken samenvoegen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

10.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

10.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldende beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

10.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

10.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 10.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

10.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 10.4.2 een omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

10.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Gebruik bouwlagen

Behalve de functie wonen zijn de overige in lid 10.1 genoemde functies slechts toegestaan in de eerste bouwlaag, behalve daar waar de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'aantal bouwlagen'.

10.5.2 Aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep, danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep mag alleen door de bewoner(s) worden uitgeoefend;
e. er mogen geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

10.5.3 Bed & Breakfast

Het verhuren van kamers in een woning ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplaatsen aanwezig zijn;
d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag wordt uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

10.5.4 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning in een woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

10.5.5 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 7 onder de categorieën A, B en C in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 2';
c. het gebruik of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 10.1 sub a toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 2' (bijlage 7) behorende bij deze planregels onder de categorieën A, B en C.

10.6.2 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 10.1 sub b, worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn dan wel geen onderlinge band hebben;
b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 11 Gemengd - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 2' behorende bij deze planregels onder de categorieën A, B en C, zoals opgenomen in bijlage 7 behorende bij deze regels (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
b. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in lid 11.5.2;
c. detailhandel;
d. dienstverlening;
e. maatschappelijke voorzieningen;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is een kantoor op de begane grond en verdieping toegestaan;
g. horeca in categorie 1;
h. horeca in categorie 2, met dien verstande dat maximaal 1550 m2 aan horeca in categorie 2 is toegestaan. Binnen die 1550 m2 is maximaal 400 m2 aan horeca in categorie 3 toegestaan;
i. ter plaatse van de functieaanduiding ' horeca 5' is horeca in categorie 5 toegestaan;

met de daarbij behorende:
j. terrassen, ten dienste van de zelfstandige, toegestane horeca;
k. parkeervoorzieningen, indien er een inritconstructie/-vergunning aanwezig is;

met daaraan ondergeschikt:
l. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
m. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken;
f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is het toegestaan om bijbehorende bouwwerken in één bouwlaag te realiseren tot een bouwhoogte van maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' is een dakopbouw toegestaan. De dakhelling van de dakopbouw mag niet meer bedragen dan 80º. Deze contour geldt voor tenminste één dakvlak welke grenst aan de openbare weg.

11.2.2 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 meter bedragen;
b. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
c. 3 meter voor het overige.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, en;
b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

11.3.2 Afwijken samenvoegen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

11.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

11.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldende beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

11.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 11.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

11.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 11.4.2 een omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

11.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Gebruik bouwlagen

Behalve de functie wonen zijn de overige in lid 11.1 genoemde functies slechts toegestaan in de eerste bouwlaag.

11.5.2 Aan-huis-gebonden beroep en/of - bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep, danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep mag alleen door de bewoner(s) worden uitgeoefend;
e. er mogen geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

11.5.3 Bed & Breakfast

Het verhuren van kamers in een woning ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplaatsen aanwezig zijn;
d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag wordt uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

11.5.4 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning in een woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;

d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

11.5.5 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 7 onder de categorieën A, B en C in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging 2';
c. het gebruik of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
d. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 2 meter;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kantoren;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de milieusituatie, afgeweken worden van het bepaalde in lid 10.1 sub e en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 7 onder de categorieën A, B en C.

11.6.2 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 11.1 sub b, worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn dan wel geen onderlinge band hebben;
b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
b. parkeervoorzieningen;
c. fiets-, voet en ruiterpaden;
d. speelvoorzieningen;
e. water, waterlopen en waterpartijen;
f. nutsvoorzieningen;
g. bruggen;

met de daarbij behorende:
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van kunstwerken mag 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.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 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 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;
b. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;
c. 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;
d. het gebruik van gronden voor sport- of wedstrijdterrein, parkeerterrein, landingsplaats, dagcamping dan wel voor de ruitersport.

Artikel 13 Horeca

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen:
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is horeca 1 en 2 toegestaan;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is horeca 1, 2 en 3 toegestaan;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 5' is horeca 5 toegestaan;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;

met de daarbij behorende:
f. parkeervoorzieningen;
g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
h. terrassen;

met daaraan ondergeschikt:
i. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
j. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
e. de dakhelling van een gebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

13.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
d. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

13.2.3 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:
a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 45 m²;

c. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
e. de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. Deze contouren gelden voor ten minste twee dakvlakken.

13.2.4 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;
c. 3 meter voor lichtmasten en het overige.

13.2.5 Terrasafscheiding

Voor het bouwen van een terrasafscheiding geldt een maximale bouwhoogte van 1.50 meter, waarbij de eerste meter ondoorzichtig mag zijn.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, en;
b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

13.3.2 Afwijken samenvoegen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

13.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning bouwen definitieve bestemming

13.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

13.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.4.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden

gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 13.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

13.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 13.4.2 en omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

13.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Gebruiksregels

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

13.5.2 Aan-huis-gebonden beroep en/of - bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep, danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep mag alleen door de bewoner(s) worden uitgeoefend;
e. er mogen geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

13.5.3 Bed & Breakfast

Het verhuren van kamers in een woning ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplaatsen aanwezig zijn;
d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;

e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag wordt uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

13.5.4 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning in een woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

13.5.5 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 onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruik van bouwwerken voor bewoning;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting.

Artikel 14 Kantoor

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van kantoren;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'praktijkruimte' is een praktijkruimte toegestaan;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' is wonen in de bouwlagen boven de begane grondlaag toegestaan;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf' is een kinderdagverblijf toegestaan;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is horeca tot en met categorie 2 toegestaan;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' is een terras ten behoeve van de horeca toegestaan;
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - dierenkliniek' is een dierenkliniek toegestaan;

met de daarbij behorende:
h. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
i. tuinen, erven en terreinen;
j. fietsenstallingsruimte;

met daaraan ondergeschikt:
k. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
l. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
m. ondergeschikte horecavoorzieningen ten dienste van de bestemming;
n. terras ten dienste van de bestemming.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage bedraagt 100%, tenzij anders is aangeduid.

14.2.2 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 meter 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;
c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, en;
b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

14.3.2 Afwijken samenvoegen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

14.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

14.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

14.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

14.4.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 14.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

14.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 14.4.2 en omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

14.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Aan huis gebonden beroep en of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep, danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep mag alleen door de bewoner(s) worden uitgeoefend;
e. er mogen geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvinden;
f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

14.5.2 Bed & Breakfast

Het verhuren van kamers in een woning ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplaatsen aanwezig zijn;
d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag wordt uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

14.5.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning in een woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

14.5.4 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 onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik ten behoeve van zelfstandige horeca;
e. het gebruik van bouwwerken voor bewoning.

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dienstwoning' is een dienstwoning toegestaan;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'scouting' is scouting toegestaan;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'water' is een waterpartij toegestaan;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer' is fiets- en voetpad toegestaan;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool' is tevens een sportschool toegestaan.

met de daarbij behorende:
g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
h. horeca ten dienste van de bestemming;
i. detailhandel ten dienste van de bestemming;
j. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
k. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid.

15.2.2 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 meter bedragen;
b. 10 meter voor palen en (licht-)masten;
c. 3 meter voor het overige.

15.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

15.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

15.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in

voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

15.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 15.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

15.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 15.3.2 en omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

15.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 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 gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
b. het gebruik van gronden als begraafplaats, asielzoekerscentrum en verslavingszorg
c. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
d. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige detailhandel;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige horeca.

Artikel 16 Natuur

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
b. natuur- en (open) landschapsontwikkeling;
c. agrarisch/recreatief/educatief medegebruik;
d. extensieve dagrecreatie in de vorm van fiets-, ruiterpaden en voetpaden;

met de daarbij behorende:
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. sloten, water en waterpartijen en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:
i. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
j. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. de hoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
c. 3 meter voor het overige.

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

16.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het ontgronden, af- en vergraven, egaliseren, diepploegen van gronden;
b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
c. het op - of aanbrengen van verhardingen;
d. het aanbrengen van drainage;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, water-, energie- en/of communicatieleidingen;
f. het opbrengen van grond en/of baggerspecie,

16.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 16.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

16.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in lid 16.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onomkeerbare effecten optreden die afbreuk doen aan de oorspronkelijke bodemopbouw, natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 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 gebruik van onbebouwde 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;
b. het gebruik van gronden als staan- of ligplaats, alsmede kampeerterrein;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
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 (buiten de ruiterpaden);
f. het planten van houtgewas.

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. sportterreinen met de daar bijbehorende gebouwen;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'sportcentrum' is een sportcentrum toegestaan met de daar bijbehorende gebouwen ;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf' is een kinderdagverblijf toegestaan;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is horeca tot en met categorie 2 toegestaan

met de daarbij behorende:
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. fietsenstallingen;
h. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;
i. fiets- en voetpaden;

met daaraan ondergeschikt:
j. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
k. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
l. horeca ten dienste van de bestemming;
m. detailhandel ten dienste van de bestemming;
n. zalenverhuur.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

17.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van de sportvoorziening gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte per sportvereniging mag niet meer bedragen dan 50 m2;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4.50 meter;

17.2.3 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 bedragen dan 10 meter;
b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 meter;
c. de hoogte van overige palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
d. de hoogte van een tribune mag niet meer dan 11 meter bedragen;
e. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

17.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

17.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

17.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

17.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 17.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

17.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 17.3.1 en omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

17.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 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 het gebruik van de gronden:

a. als staan- of ligplaats van onderkomens, alsmede kampeerterrein;
b. 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. voor het aanwezig zijn of opgeslagen hebben van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen dan wel onderdelen daarvan, alsmede het plaatsen van al dan niet gerede motorvoertuigen;
d. voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model)vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet ondergeschikte horeca;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet ondergeschikte detailhandel.

Artikel 18 Sport - Sporthal

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Sporthal' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. een sporthal met de daarbij behorende gebouwen;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - dienstwoning' is een dienstwoning toegestaan;

met de daarbij behorende:
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. fietsenstallingen;
f. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

met daaraan ondergeschikt:
g. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
h. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
i. horeca ten dienste van de bestemming;
j. detailhandel ten dienste van de bestemming.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
b. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;

18.2.2 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 niet meer bedragen dan 6 meter;
c. 3 meter voor het overige.

18.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

18.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

18.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

18.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 18.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

18.3.4 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

18.3.5 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 18.3.2 en omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 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 het gebruik van de gronden:
a. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
b. als staan- of ligplaats van onderkomens, alsmede kampeerterrein;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet ondergeschikte horeca;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet ondergeschikte detailhandel.
f. het gebruik van gebouwen voor bewoning.

Artikel 19 Sport - Watersport

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Watersport' aangeduide gronden zijn bestemd voor:
a. watersport, met de daarbij behorende gebouwen;
a. ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan

met de daarbij behorende:
b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. fietsenstallingen;

met daaraan ondergeschikt:
e. ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen;
f. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
g. horeca tot maximaal categorie I;
h. detailhandel.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

19.2.2 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 bedragen dan 2 meter;
b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
c. 3 meter voor lichtmasten;
d. 6 meter voor overige palen en masten;
e. 5 meter voor het overige.

19.3 Specifieke gebruiksregels

19.3.1 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 het gebruik van gronden:
a. voor opslag van goederen, anders dan ten behoeve van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
b. als standplaats, of ligplaats van onderkomens, alsmede voor kampeermiddelen;
c. 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;
d. voor het aanwezig zijn of opgeslagen hebben van aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen dan wel onderdelen daarvan, alsmede het plaatsen van al dan niet gerede, motorvoertuigen;

e. voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model)vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
f. het planten van houtgewas;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel.

19.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

19.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

19.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

19.4.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 19.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

19.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 19.4.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

19.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

Artikel 20 Sport - Zwembad

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport - Zwembad aangeduide gronden zijn bestemd voor:
a. een zwembad;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals:
b. een ligweide;
c. kleedruimtes;
d. terrassen;
e. paden en wegen;
f. groenvoorzieningen;
g. fietsenstallingen;
h. parkeervoorzieningen;
i. water en waterpartijen;
j. weg- en waterbouwkundige constructies;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met daaraan ondergeschikt:
l. kantoorruimte ten dienste van de bestemming;
m. horeca ten dienste van de bestemming.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;
c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

20.2.2 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 bedragen dan 3 meter;
b. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
1. 6 meter voor palen en (licht-)masten;
2. 5 meter voor het overige.

20.3 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning

20.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

20.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

20.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 20.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

20.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 20.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

20.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 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 het gebruik van gronden:

a. voor opslag van goederen, anders dan ten behoeve van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
b. als standplaats, of ligplaats van onderkomens, alsmede voor kampeermiddelen;
c. 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;
d. voor het aanwezig zijn of opgeslagen hebben van aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen dan wel onderdelen daarvan, alsmede het plaatsen van al dan niet gerede, motorvoertuigen;
e. voor het beproeven van voer- of vaartuigen, voor het beoefenen van auto- of motorsport of de (model)vliegsport en voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
f. het planten van houtgewas;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca;

i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel.

Artikel 21 Tuin

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. entreeportalen;
c. erkers;
d. fietsenbergingen;

met de daarbij behorende:
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
f. verhardingen;
g. containerbergingen;
h. parkeren, indien er een inritconstructies/vergunning aanwezig is;
i. inritconstructies voor parkeergarage.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in 21.2.3, 21.2.4 en 21.2.5

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 6 meter voor palen en masten;
    2. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige;
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende voorwaarden:
    1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning;
    2. een afscheiding van 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 50% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
    3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
    4. een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein;
c. een vijver is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte mag ten hoogste 50 m2 bedragen;
    2. een vijver mag niet meer dan 0,3 meter boven het aansluitend terrein uitsteken;
    3. een vijver is alleen bedoeld voor het houden van aan water gebonden flora- en fauna, dus niet als zwemvijver.

21.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd aan een hoofdgebouw;
b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;

c. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de bouwhoogte mag maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw zijn;
e. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen:
   1. van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen;
   2. ten opzichte van de perceelsgrens minimaal 2 meter;
f. het dak van een erker grenzend aan, of uitziend op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht;
g. een erker wordt niet toegestaan indien er ter hoogte van de entree door plaatsing van een bouwwerk als bedoeld in lid 21.2.4 al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund.

21.2.4 Entreeportalen

Voor het bouwen van entreeportalen gelden de volgende regels:
a. een entreeportaal mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van hoofdgebouwen;
b. de maximum oppervlakte van een entreeportaal bedraagt 5 m²;
c. de hoogte van een entreeportaal mag ten hoogste gelijk zijn aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
d. er dient een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht te worden genomen ten opzichte van de gronden bestemd voor verkeer en groen;
e. een entreeportaal wordt niet toegestaan indien er door het realiseren van een bouwwerk als bedoeld in lid 21.2.3 al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund.

21.2.5 Fiets- en containerbergingen

Voor het bouwen van fiets- en containerbergingen in een voorerfgebied gelden de volgende bepalingen:
a. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied;
b. de oppervlakte van het bouwwerk mag niet meer dan 10 m² bedragen;
c. de hoogte van de berging mag niet meer dan 2 meter bedragen;
d. de naar het openbaargebied gerichte zijkant van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 2/3 van de voorgevel of zijgevel van het hoofdgebouw waarbij de langste zijde van het bouwwerk is haaks op de voorgevel van de woning gebouwd.
e. de afstand van de berging tot de erfgrens, grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied, is minimaal 0,5 meter.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijken m.b.t. erkers

Zolang het ondergeschikte karakter van de erker gehandhaafd blijft, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van:
a. het bepaalde in artikel 21.2.3 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de voorgevel een niet te bebouwen strook van minimaal gelijke breedte is als de diepte van de erker en tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel 21.2.3 onder g;
b. het bepaalde in artikel 21.2.3 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de zijgevel tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel 21.2.3 onder e en g;
c. het bepaalde in artikel 21.2.3 sub c tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;

d. het bepaalde in artikel 21.2.3 sub e onder I ter plaatse van de zijgevel tot een diepte tot aan de perceelsgrens wanneer dit een grens met het openbaar gebied is.

21.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 21.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:
a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, en;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    I. het straat- en bebouwingsbeeld;
    II. de woonsituatie;
    III. de verkeersveiligheid; en
    IV. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 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 gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen;
b. het gebruik van deze gronden ten behoeve van het parkeren indien er geen inritconstructies/vergunning aanwezig is.

Artikel 22 Tuin - Parkeertuin

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Parkeertuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
c. entreeportalen;
d. erkers;

met de daarbij behorende:
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
f. verhardingen;
g. fiets- en containerbergingen voor zover deze het gebruik van de parkeervoorziening niet in de weg staat.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in 22.2.3 , 22.2.4 en 22.2.5.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 6 meter voor palen en masten;
    2. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige;
b. voor erf- en perceelafscheidingen bij woningen in een voorerfgebied, dat grenst aan een openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende voorwaarden:
    1. de hoogte van de afscheiding in een voorerfgebied mag vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits het voorerfgebied minimaal 2,50 meter diep is ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woning;
    2. een afscheiding van 2,00 meter hoog in het voorerfgebied mag slechts bestaan uit een transparant rasterwerk dat minimaal 50% open van structuur is, en zich leent voor begroeiing;
    3. de bouwhoogte van gemetselde penanten in een voorerfgebied mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
    4. een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen groenvoorzieningen, mag niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter ten opzichte van het aansluitende terrein;
c. een vijver is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte mag ten hoogste 50 m2 bedragen;
    2. een vijver mag niet meer dan 0,3 meter boven het aansluitend terrein uitsteken;
    3. een vijver is alleen bedoeld voor het houden van aan water gebonden flora- en fauna, dus niet als zwemvijver.

22.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
a. een erker mag alleen worden gebouwd aan een hoofdgebouw;
b. de diepte van een erker mag maximaal 1 meter bedragen;

c. de breedte van een erker mag maximaal 3/5 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
d. de bouwhoogte mag maximaal 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw zijn;
e. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen:
   1. van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen;
   2. ten opzichte van de perceelsgrens minimaal 2 meter;
f. het dak van een erker grenzend aan, of uitziend op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht;
g. een erker wordt niet toegestaan indien er ter hoogte van de entree door plaatsing van een bouwwerk als bedoeld in lid 21.2.4 al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund.
h. een erker wordt niet toegestaan als door de erker geen mogelijkheid meer is om een parkeerplaats in stand te houden.

22.2.4 Entreeportalen

Voor het bouwen van entreeportalen gelden de volgende regels:
a. een entreeportaal mag worden opgericht ter plaatse van en aansluitend op de toegang van hoofdgebouwen;
b. de maximum oppervlakte van een entreeportaal bedraagt 5 m²;
c. de hoogte van een entreeportaal mag ten hoogste gelijk zijn aan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
d. er dient een niet te bebouwen strook van 1 meter in acht te worden genomen ten opzichte van de gronden bestemd voor verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen;
e. een entreeportaal wordt niet toegestaan indien er door het realiseren van een bouwwerk als bedoeld in lid 22.2.3 al een overschrijding van de bouwgrens heeft plaatsgevonden of is vergund;
f. een entreeportaal wordt niet toegestaan als door de entreeportaal geen mogelijkheid meer is om een parkeerplaats in stand te houden.

22.2.5 Fiets- en containerberging

Voor het bouwen van fiets- en containerbergingen in een voorerfgebied gelden de volgende bepalingen:
a. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale voorerfgebied;
b. de oppervlakte van het bouwwerk mag niet meer dan 10 m² bedragen;
c. de hoogte van de berging mag niet meer dan 2 meter bedragen;
d. de naar het openbaargebied gerichte zijkant van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 2/3 van de voorgevel of zijgevel van het hoofdgebouw waarbij de langste zijde van het bouwwerk is haaks op de voorgevel van de woning gebouwd.
e. de afstand van de berging tot de erfgrens, grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied, is minimaal 0,5 meter;
f. een berging wordt niet toegestaan als door de berging geen mogelijkheid meer is om de parkeerplaats in stand te houden.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden ten behoeve van het oprichten van één carport per hoofdgebouw mits de oppervlakte niet meer bedraagt van 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

22.3.2 Afwijken m.b.t. erkers

Zolang het ondergeschikte karakter van de erker gehandhaafd blijft, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van:

a. het bepaalde in artikel 22.2.3 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de voorgevel een niet te bebouwen strook van minimaal gelijke breedte is als de diepte van de erker en tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel 22.2.3 onder g en h;
b. het bepaalde in artikel 22.2.3 sub b tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder de voorwaarde dat een erker ter plaatse van de zijgevel tevens wordt voldaan aan het gestelde in artikel 22.2.3 onder e, g en h;
c. het bepaalde in artikel 22.2.3 sub c tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;
d. het bepaalde in artikel 22.2.3 sub e onder 1 ter plaatse van de zijgevel tot een diepte tot aan de perceelsgrens wanneer dit een grens met het openbaar gebied is.

22.3.3 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 22.3.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;

De in lid 22.3.1 en de in lid 22.3.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid; en
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 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 het gebruik van deze gronden voor opslag voor goederen.

Artikel 23 Verkeer

23.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, straten en paden;
b. parkeervoorzieningen;
c. terrassen ten behoeve van de horecabestemmingen;

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

23.2 bouwregels

23.2.1 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 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 3 meter.

23.2.2 Terras afscheiding

Voor het bouwen van een terrasafscheiding gelden de volgende regels:
a. de terrasafscheiding is ten dienste is van een zelfstandige horeca;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 1.00 meter, indien het een ondoorzichtige constructie betreft;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 1.80 meter, indien de constructie vanaf 1.00 meter doorzichtig is.

23.3 specifieke gebruiksregels

23.3.1 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 24 Verkeer - Garagebox

24.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. garageboxen;

met de daarbij behorende:
b. verhardingen;
c. ontsluitingswegen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2 bouwregels

24.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van garages gelden de volgende regels:
a. de goothoogte van een garage mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. de bouwhoogte van een garage mag niet meer bedragen dan 4,50 meter, respectievelijk 3 meter bij een platte afdekking;
c. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid.

24.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
b. 6 meter voor palen en masten;
c. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

24.3 specifieke gebruiksregels

24.3.1 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 gronden en bouwwerken voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken als kantoor;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de opslag van vuurwerk.

Artikel 25 Verkeer - Openbaar Vervoer

25.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Openbaar Vervoer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. openbaar vervoersvoorzieningen;
b. wegen;

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

met daaraan ondergeschikt:
k. straatmeubilair.

25.2 bouwregels

25.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:
a. een fietsenstalling mag een maximale bouwhoogte krijgen van 3 meter;

25.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. 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 dan 5 meter bedragen.

25.3 specifieke gebruiksregels

25.3.1 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 26 Verkeer - Parkeren

26.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. parkeerterreinen met de daarbij behorende gebouwen;

met de daarbij behorende:
b. standplaatsen, conform standplaatsenbeleid;
c. ontsluitingswegen, straten en paden
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. fietsenstallingen;
i. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

met daaraan ondergeschikt:
j. straatmeubilair.

26.2 bouwregels

26.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:
a. een fietsenstalling mag een maximale bouwhoogte krijgen van 3 meter;
b. per bestemmingsvlak mag één bouwwerk (in de vorm van een beheersgebouw) worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,00 en 4,50 meter en een maximale oppervlakte van 10 m²;

26.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

26.3 specifieke gebruiksregels

26.3.1 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 27 Verkeer - Verblijfsgebied

27.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonstraten;
b. parkeervoorzieningen;
c. terrassen ten behoeve van toegestane horeca;

met de daarbij behorende:
d. standplaatsen, conform standplaatsenbeleid;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. bruggen;
g. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen
h. openbare nutsvoorzieningen;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
j. infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

met daaraan ondergeschikt:
k. straatmeubilair;
l. ondergrondse containers.

27.2 bouwregels

27.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van palen en (licht-)masten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 10 meter;
b. 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 5 meter.

27.2.2 Terras afscheiding

Voor het bouwen van een terrasafscheiding gelden de volgende regels:
a. een terrasafscheiding is ten dienste van een zelfstandige horeca;
b. een terrasafscheiding heeft een maximale bouwhoogte van 1,00 meter indien het een ondoorzichtige constructie betreft;
c. een terrasafscheiding heeft een maximale bouwhoogte van 1,80 meter, indien de constructie vanaf 1,00 meter doorzichtig is.

27.3 specifieke gebruiksregels

27.3.1 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 28 Water

28.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. water, waterhuishouding;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'steiger' zijn steigers toegestaan;

met de daarbij behorende:
c. bruggen;
d. nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

28.2 bouwregels

28.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

28.2.2 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.

28.3 specifieke gebruiksregels

28.3.1 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 29 Water - 1

29.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, recreatiewater;
b. aanlegsteigers en vlonders voor pleziervaartuigen;

met de daarbij behorende:
c. bruggen;
d. nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming;

29.2 bouwregels

29.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

29.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen 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.

29.3 specifieke gebruiksregels

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 30 Wonen

30.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in lid 30.4.1;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' is detailhandel op de begane grond toegestaan;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' is detailhandel, praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en kantoor toegestaan op de begane grond;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is kantoor toegestaan op de begane grond;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'praktijkruimte' is praktijkruimte toegestaan op de begane grond;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca 2' is horeca 1 en 2 toegestaan op de begane grond;
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-gemengd 6e verdieping is kantoor of praktijkruimte op de 6e verdieping toegestaan;
h. ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening op de begane grond toegestaan;
i. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen op de begane grond toegestaan;

met de daarbij behorende:
j. tuinen en erven;
k. parkeervoorzieningen, indien er een inritconstructie/-vergunning aanwezig is;
l. bijbehorende bouwwerken;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
n. terrassen, ten dienste van de zelfstandige, toegestane horeca;
o. dakterras;
p. dakkaper;

met daaraan ondergeschikt:
q. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
r. waterhuishoudkundige voorzieningen;
s. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

30.2 bouwregels

30.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. het aantal woningen, zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mag niet worden vermeerderd;
b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen/ woongebouwen worden gebouwd;
d. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
e. het samenvoegen van bestaande woninningen is niet toegestaan;
f. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
g. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;

i. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw' is een dakopbouw toegestaan;
j. de dakhelling van een dakopbouw mag niet meer bedragen dan 80º deze contour geldt voor ten minste één dakvlak;
k. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient de onderdoorgang in stand te worden gehouden;
l. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'inritconstructies' is een inritconstructie voor een kelder toegestaan;
m. het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de specifieke maatvoeraanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet worden overschreden.

30.2.2 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van het vergroten van de woning gelden de volgende regels:
a. de diepte van aangebouwd bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter van de buiten het bouwvlak gelegen gronden behorende bij de bestemming Wonen (gemeten vanaf de grens van het bouwvlak);
b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerken mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
d. de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 60° bedragen.

30.2.3 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning mag niet meer bedragen dan 40% van de te bebouwen gronden buiten het bouwvlak, binnen de bestemming Wonen. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m².
b. bij te bebouwen gronden buiten het bouwvlak, binnen de bestemming Wonen met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 75 m² bedragen;
c. de goot- en de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 meter;
d. de dakhelling van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 60° bedragen.

30.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
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 binnen het bouwvlak geldt dat er 100% bebouwd mag worden;
d. 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 gronden met een maximum van 45 m²;
    2. voor gronden met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwerken maximaal 75 m² bedragen;
    3. de onder 1 en 2 genoemde oppervlakten zijn exclusief hellingbaan;

e. 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.

30.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. 6 meter voor palen en masten;
   2. 3 meter voor lichtmasten en het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
c. een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. de oppervlakte van een zwembad, whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m2;
   2. een zwembad mag niet meer dan 0,5 meter boven het aansluitende terrein uitsteken;
   3. een zwembad, whirlpool of jacuzzi mag niet worden voorzien van een overkapping;
d. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 50% van de gronden.

30.2.6 dakterras

Voor een dakterras bij een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a het dakterras incl. hekwerk is (al dan niet gedeeltelijk) gesitueerd op een hoofdgebouw buiten het bouwvlak of op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak;
b het dakterras incl. hekwerk is bereikbaar via een deur op de verdieping grenzend aan het dakterras, of door middel van een dakluik;
c de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
d het dakterras incl. hekwerk heeft een maximale diepte van 4 meter gemeten vanaf de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

30.2.7 dakkaper

Voor een dakkaper gelden de volgende regels:

a. een dakkaper mag alleen worden geplaatst op een woning met een flauwe dakhelling, waarop een dakkapel niet kan worden geplaatst in overeenstemming met de welstandscriteria;
b. de verhoging van de nok mag maximaal 2 meter bedragen ten opzichte van de bestaande nok;
c. bij de beoordeling van een dakkaper wordt gekeken naar reeds aanwezige precedenten;
d. de dakkaperhoogte (inclusief boeilijst) mag maximaal 1,75 meter bedragen;
e. de nokverhoging moet minimaal 3 panlengten bedragen;
f. de afstand tot de goot moet tenminste 3 panlengten bedragen;
g. tussen de onderkant van de dakkaper en het dakvlak mag geen dichte borstwering aanwezig zijn;
h. een dakkaper is alleen toegestaan over de volledige breedte van een tussenwoning;
i. voor hoekwoningen dient 1 meter onbebouwd te blijven ter plaatse van de zijgevel.

30.3 afwijken van de bouwregels

30.3.1 Afwijken t.b.v. lessenaarsdak

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 30.2.1 onder d ten behoeve van een ´lessenaarsdak' indien er geen onevenredige aantasting plaatsvind van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de privacy en bezonning van de omwonenden.

30.3.2 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, en;
b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

30.3.3 Afwijken samenvoegen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

30.4 specifieke gebruiksregels

30.4.1 Aan-huis-gebonden beroep of - bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvindt;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, nocht beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

30.4.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplaatsen aanwezig zijn;
d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag wordt uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;

f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

30.4.3 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 gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruiken en inrichten van de daken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als dakterras;
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

30.4.4 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

30.5 voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

30.5.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

30.5.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden e/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

30.5.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 30.5.1omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

30.5.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 30.5.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

30.5.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

30.6 Afwijken van de gebruiksregels

30.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 29.1, sub a worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn dan wel geen onderlinge band hebben;
b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 31 Wonen - 1

31.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis-verbonden beroep of -bedrijf, zoals omschreven in lid 31.5.1 .

met de daarbij behorende:
b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen, indien er een inritconstructie/-vergunning aanwezig is;
d. bijbehorende bouwwerken;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

31.2 bouwregels

31.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. het aantal woningen, zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mag niet worden vermeerderd;
b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen/woongebouwen worden gerealiseerd;
d. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
e. het samenvoegen van bestaande woninningen is niet toegestaan;
f. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
g. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. De contouren gelden ten minste voor twee dakvlakken.
i. het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de specifieke maatvoeraanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet worden overschreden;
j. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand' moeten de woningen vrijstaand worden gerealiseerd;
k. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'twee-aaneen' mogen de woningen maximaal als twee-onder-een-kapwoning of vrijstaand worden gebouwd;
l. de vrijstaande woningen dienen minimaal 3 meter van de erfgrens af te staan;
m. de vrije gevels van de twee-onder-een-kapwoningen dienen minimaal 2 meter van de erfgrens af te staan;

31.2.2 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van het vergroten van de woning gelden de volgende regels:
a. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 2 meter van de buiten het bouwvlak gelegen gronden behorende bij de bestemming Wonen - 1 (gemeten vanaf de grens van het bouwvlak);
b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van hoofdgebouw;

d. de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 60° bedragen.

31.2.3 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning mag niet meer bedragen dan 40% van de te bebouwen gronden buiten het bouwvlak, binnen de bestemming Wonen - 1. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m2;
b. bij te bebouwen gronden buiten het bouwvlak, binnen de bestemming Wonen - 1 met een oppervlakte van 250 m2 of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 75 m2 bedragen;
c. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3.00 en 4.50 meter;
d. de dakhelling van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 60°.

31.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
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 binnen het bouwvlak geldt dat er 100% bebouwd mag worden;
d. 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 gronden met een maximum van 45 m²;
    2. voor gronden met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwerken maximaal 75 m² bedragen;
    3. de onder 1 en 2 genoemde oppervlakten zijn exclusief hellingbaan;
e. 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.

31.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 6 meter voor palen en masten;
    2. 3 meter voor lichtmasten en het overige.
b. voor erf- en perceelafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
c. een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte van een zwembad, whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m2;
    2. een zwembad mag niet meer dan 0,5 meter boven het aansluitende terrein uitsteken;
    3. een zwembad, whirlpool of jacuzzi mag niet worden voorzien van een overkapping;
d. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 50% van het bebouwingsgebied;

31.3 afwijken van de bouwregels

31.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, en;
b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

31.3.2 Afwijken samenvoegen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

31.4 voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

31.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

31.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

31.4.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 31.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

31.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 31.4.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

31.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

31.5 specifieke gebruiksregels

31.5.1 Aan-huis-gebonden beroep of - bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detailhandel plaatsvindt;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

31.5.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplaatsen aanwezig zijn;
d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag wordt uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

31.5.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

31.5.4 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 gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woning, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
b. het gebruiken en inrichten van de daken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als dakterras;
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

31.6 Afwijken van de gebruiksregels

31.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 31.1, sub a worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn dan wel geen onderlinge band hebben;
b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 32 Wonen - 2

32.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis-verbonden beroep of -bedrijf, zoals omschreven in lid 32.5.1

met de daarbij behorende:
b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen, indien er een inritconstructie/-vergunning aanwezig is;
d. bijbehorende bouwwerken;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

32.2 bouwregels

32.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. het aantal woningen, zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mag niet worden vermeerderd;
b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
d. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
e. het samenvoegen van bestaande woninningen is niet toegestaan;
f. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden teruggebouwd;
g. het maximum bebouwd oppervlak ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak" mag niet worden overschreden;
h. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen. De contouren gelden ten minste voor twee dakvlakken.
j. de woningen dienen minimaal 3 meter van de erfgrens af te staan;
k. de vrije gevels van de twee-onder-een-kapwoningen dienen minimaal 2 meter van de erfgrens af te staan;

32.2.2 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van het vergroten van de woning gelden de volgende regels:
a. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 2 meter van de buiten het bouwvlak gelegen gronden behorende bij de bestemming Wonen - 2 (gemeten vanaf de grens van het bouwvlak);
b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van hoofdgebouw;
d. de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 60° bedragen.

32.2.3 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning mag niet meer bedragen dan 40% van de te bebouwen gronden buiten het bouwvlak, binnen de bestemming Wonen. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m².
b. bij te bebouwen gronden buiten het bouwvlak, binnen de bestemming Wonen met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 75 m² bedragen;
c. de goot- en de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 meter;
d. de dakhelling van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 60° bedragen.

32.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
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 binnen het bouwvlak geldt dat er 100% bebouwd mag worden;
d. 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 gronden met een maximum van 45 m2;
    2. voor gronden met een oppervlakte van 250 m2 of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwrken maximaal 75 m2 bedragen;
    3. de onder 1 en 2 genoemde oppervlakte zijn exclusief hellingbaan;
e. 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.

32.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. 6 meter voor palen en masten;
    2. 3 meter voor lichtmasten en het overige.
b. voor erf- en perceelsafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
c. een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte van een zwembad, whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m2;
    2. een zwembad mag niet meer dan 0,5 meter boven het aansluitende terrein uitsteken;
d. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 50% van de gronden.

32.3 afwijken van de bouwregels

32.3.1 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, en;
b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

32.3.2 Afwijken samenvoegen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het voormalige gesplitste woningen betreft, en;
b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

32.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

32.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldende beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

32.4.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

32.4.3 Afwijken van de parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 32.4.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

32.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 32.4.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

32.4.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

32.5 specifieke gebruiksregels

32.5.1 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;

b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detaihandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

32.5.2 Bed & breakfast

Het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak mag maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de woning bedragen;
c. voor maximaal vier gasten verspreid over maximaal twee kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op een kamer mogen maximaal twee slaapplaatsen aanwezig zijn;
d. de kamers maken deel uit van het hoofdgebouw;
e. dat deze alleen door de hoofdbewoner mag wordt uitgeoefend, die ook aanwezig blijft;
f. er dient in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein, 1 parkeerplaats per gastenkamer;
g. er geen zelfstandige horeca-activiteiten en geen zelfstandige detailhandel plaatsvinden.

32.5.3 Woningdelen via hospitaverhuur en inwoning

Woningdelen door middel van hospitaverhuur en inwoning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft;
b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning zelf bewoond;
c. er mogen maximaal 3 personen in een woning wonen, exclusief een huishouden van hoofdbewoner;
d. elke meerderjarige bewoner heeft een eigen onzelfstandige kamer.

32.5.4 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 gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woonschip, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. het inrichten of gebruiken van de daken van aan- en uitbouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als dakterras;
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

32.6 Afwijken van de gebruiksregels

32.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 32.1 sub a worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn dan wel geen onderlinge band hebben;
b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 33 Wonen - Woonwagenstandplaats

33.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. standplaatsen voor woonwagens, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zoals omschreven in sublid 33.4.1 ;

met de daarbij behorende:
b. tuinen en erven;
c. bijgebouwen;
d. parkeervoorzieningen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

33.2 bouwregels

33.2.1 Woonwagens

Voor het plaatsen van woonwagens gelden de volgende regels:
a. Er zijn maximaal 16 woonwagenstandplaatsen toegestaan;
b. per woonwagenstandplaats mag één woonwagen worden geplaatst met een maximum oppervlakte van 120 m² (inclusief eventueel te realiseren entree);
c. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d. de nokhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 1,50 meter hoger dan de goothoogte;
e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 20°; dit geldt voor ten minste 2 dakvlakken;
f. de afstand tussen de bovenkant van de begane grondvloer en het maaiveld mag niet meer bedragen dan 1 meter;
g. de afstand van een woonwagen (inclusief entree) tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter;
h. de afstand tussen twee woonwagens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
i. per woonwagenstandplaats dient één opstelplaats voor een motorvoertuig beschikbaar te zijn met een breedte van ten minste 2,50 meter en een lengte van ten minste 5 meter.

33.2.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. per woonwagen mag binnen het bouwvlak één vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
b. de oppervlakte van het vrijstaande bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 18 m²;
c. de bouwhoogte van het vrijstaande bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3 meter.

33.2.3 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 meter 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 mag bedragen dan 1 meter;
b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
c. 6 meter voor palen en masten;
d. 3 meter voor lichtmasten en voor het overige.

33.3 afwijken van de bouwregels

33.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 33.2.1 onder h ten behoeve van het dichter op elkaar plaatsen van twee woonwagens dan 5 meter, met dien verstande dat:

a. de afstand van een woonwagen (inclusief entree) niet minder mag bedragen dan 1 meter;
b. vooraf advies inwinnen bij de brandweer of de brandveiligheid niet onevenredig wordt geschaad.

33.3.2 Afwijken splitsen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning gesplitst worden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het voormalige samengevoegde woningen betreft, **en**;
b. het in niet meer dan 2 woningen wordt gesplitst.

33.3.3 Afwijken samenvoegen woning

Met een omgevingsvergunning kan een woning worden samengevoegd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het voormalige gesplitste woningen betreft, **en**;
b. dit ten goede komt aan de kwaliteit van de woning.

33.4 specifieke gebruiksregels

33.4.1 Aan-huis-gebonden beroep of -bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het bruto-vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep danwel het aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met inbegrip van de daarbij behorende bouwwerken;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. het beroep alleen door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. er geen horeca-activiteiten en geen detaihandel plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

33.4.2 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 gebruiken of doen gebruiken van meer dan 30% van de vloeroppervlakte van een woonwagen, met inbegrip van de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, als kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. het gebruiken en inrichten van de daken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als dakterras;
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bewoning;

d. het gebruik van de opstelplaats voor een motorvoertuig als bedoeld in lid 33.2.1 onder i, voor bewoning;
e. het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

33.5 voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

33.5.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

33.5.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden e/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

33.5.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 33.5.1 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

33.5.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 33.5.2 omgevingsvergunning verlenen indien:
a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

33.5.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

33.6 Afwijken van de gebruiksregels

33.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van lid 33.1, sub a worden gebruikt voor kamergewijze verhuur met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er moet sprake zijn van minimaal drie en maximaal vier personen die geen huishouden zijn dan wel geen onderlinge band hebben;
b. elke bewoner heeft een eigen kamer;
c. bij een grondgebonden woning mag binnen een straal van 50 meter geen andere woning aanwezig zijn waar kamergewijze verhuur plaatsvindt;
d. bij een appartementencomplex mag maximaal 10% van de woningen worden gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Artikel 34 Wonen - Woonzorg

34.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonzorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonzorg;

met de daarbij behorende:
b. bergingen;
c. fietsenstallingen;
d. groenvoorzieningen;
e. paden en wegen;
f. parkeervoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. tuinen, erven en terreinen;
i. water en waterpartijen;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
k. detailhandel;
l. horeca tot en met categorie 2;
m. maatschappelijke voorzieningen;
n. kantoor ten dienste van de bestemming;
o. dienstverlening.

34.2 bouwregels

34.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. het aantal woningen, zoals aanwezig op het moment van terinzageleging van het ontwerp van dit plan, mag niet worden vermeerderd;
b. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. de bouwhoogte en de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
d. het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;

34.2.2 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 meter 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. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
c. 6 meter voor palen en masten;
d. 3 meter voor lichtmasten en het overige.

34.3 voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

34.3.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend, wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het thans geldend beleid 'Nota Parkeernormen Amstelveen'.

34.3.2 Laden en/of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en/of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

34.3.3 Afwijken parkeernormen

Indien uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning te overleggen parkeerbalans blijkt dat niet (geheel) kan worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarbij rekening gehouden wordt met dubbelgebruik en de benodigde parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, kunnen Burgemeester en Wethouders in afwijking van het bepaalde in 34.3.1 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. de (resterende) parkeerbehoefte meer dan 2 parkeerplaatsen betreft;
b. dit niet op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren stuit;
c. de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering- en bereikbaarheidseisen;
d. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

34.3.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 34.3.2 omgevingsvergunning verlenen indien:

a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien.

34.3.5 Nadere eisen parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning 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.

34.4 specifieke gebruiksregels

34.4.1 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 het gebruik van gronden en bowwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 35 Leiding - Gas

35.1 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 aardgastransportleiding W-540-01, met een belemmerde strook 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.

35.2 bouwregels

Binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hart van de leidingen mogen uitsluitend bouwwerken tot een bouwhoogte van 3 meter worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.

35.3 afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 35.2 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 advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

35.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op of in de in lid 35.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmerde strook 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 permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

35.4.2 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 onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

35.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 35.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:
a. 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 36 Leiding - Water

36.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Water' 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. 2 stuks hoofdwatertransportleidingen met een inwendige diameter (INW) van 1200 mm, waarbij een minimale bebouwingsafstand geldt van 20 meter, 10 meter aan weerszijden van de leidingen;

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.

36.2 bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen binnen 10 meter van de hoofdwatertransportleiding uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van deze bestemming.

36.3 afwijken van de bouwregels

In uitzonderlijke gevallen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het veilig en bedrijfszeker functioneren van de leiding en indien planologische, technische en/of economische overwegingen hiertoe aanleiding geven, kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in lid 36.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen worden gebouwd, binnen de toetsingsafstand; Burgemeester en wethouders winnen alvorens een omgevingsvergunning te verlenen advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

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

36.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 36.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren binnen de toetsings-/veiligheidszone:

a. het aanbrengen 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, dat wil zeggen dieper dan 0,30 meter;
e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

36.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Omgevingsvergunningen kunnen 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 onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

36.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in sublid 36.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

Artikel 37 Waarde - Aardkundige waarden

37.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Aardkundige waarden 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 aardkundige waarden.
Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

37.2 bouwregels

Op de in lid 37.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1.50 meter bedragen.

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

37.3.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het ophogen, afgraven, mengen diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
d. het bebossen van gronden;
e. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
i. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

37.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 37.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

37.3.3 Aardkundige waarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in sublid 37.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van aardkundige waarden.

37.4 wijzigingsbevoegdheid

37.4.1 Wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot verwijderen en toevoegen van aardkundige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan met toepassing van artikel 3.6 lid 1, sub a Wro te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Aardkundige waarde' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen aardkundige waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

37.5 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 aardkundige waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 38 Waarde - Archeologie 1 - 5

38.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 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.

38.2 bouwregels

Op de in lid 38.1 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. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 1' reiken de bodemingrepen niet verder dan een maximale diepte van 0,30 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 50 m2 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 2' reiken de bodemingrepen niet verder dan een maximale diepte van 0,30 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 100 m2 bedraagt;
c. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 3' reiken de bodemingrepen niet verder dan een maximale diepte van 0,30 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 1000 m2 bedraagt;
d. ter plaatse van de aanduiding 'waarde archeologie 5' reiken de bodemingrepen niet verder dan een maximale diepte van 0,30 meter, tenzij de oppervlakte van (de bodemingreep ten behoeve van) het bouwwerk niet meer dan 10000 m2 bedraagt;
e. het bepaalde onder a. tot en met d. 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.

38.3 afwijken van de bouwregels

38.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 38.2 lid a. tot en met d 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; of
b. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

38.3.2 Afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Indien uit het onder 38.3.1 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 voorschriften 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.

38.3.3 Voorwaarden voor afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 38.3.2 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 provinciale archeoloog, of een hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige om advies gevraagd.

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

38.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 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-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse 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 grondbewerkingen dieper dan 0,30 meter, tenzij:
    I. ter plaatse van de aanduiding 'waarde - archeologie 1' de oppervlakte van de werkzaamheden niet meer dan 50 m2 bedraagt;
    II. ter plaatse van de aanduiding 'waarde - archeologie 2' de oppervlakte van de werkzaamheden niet meer dan 100 m2 bedraagt;
    III. ter plaatse van de aanduiding 'waarde - archeologie 3' de oppervlakte van de werkzaamheden niet meer dan 1.000 m2 bedraagt.
    IV. ter plaatse van de aanduiding 'waarde - archeologie 5' de oppervlakte van de werkzaamheden niet meer dan 10000 m2 bedraagt.

38.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 38.4.1 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.

38.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 38.4.1 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. dat de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veiliggesteld.

38.4.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 38.4.1 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.

38.4.5 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 38.4.1 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.

38.5 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' 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.

38.6 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.

Artikel 39 Waarde - Cultuurhistorie Gemeente

39.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie Gemeente aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud en/of herstel van de gevels gericht naar de openbare ruimte in overeenstemming met de redengevende omschrijving zoals beschreven in Bijlage 8 en 9.

39.2 bouwregels

De specifieke beschermingswaardige gevelelementen en dakvormen zoals omschreven in de redengevende omschrijving dienen te worden behouden.

39.3 afwijken van de bouwregels

39.3.1 Afwijken ten behoeve van dakvorm

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 39.2 met dien verstande dat:

a. ook andere kapvormen mogen worden gebruikt, indien hierdoor aan de waarde van het beschermd stadsgezicht geen afbreuk wordt of zal worden gedaan en mits een andere nokrichting beter aansluit bij de aangrenzende bebouwing;
b. een dak wordt voorzien van een dakkapel(len).

39.3.2 Afwijken ten behoeve van de gevelopbouw- en indeling

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 39.2 met dien verstande dat:

a. de nieuwe gevel voldoet aan de op de redengevende omschrijving beschreven uitgangspunten, wordt opgetrokken uit in hoofdzaak de op de redengevende omschrijving genoemde karakteristieken en aan de waarde van het beschermd stadsgezicht geen afbreuk wordt of zal worden gedaan;
b. ook andere materialen dan in de bestaande situatie mogen worden gebruikt indien hierdoor aan de waarde van het beschermd dorpsgezicht geen afbreuk wordt of zal worden gedaan;

39.3.3 Voorwaarden voor afwijken

Een omgevingsverguning als bedoeld in sublid 39.3.1 en 39.3.2 kan worden verleend indien er een positief advies ligt van de gemeentelijke Erfgoedcommissie.

39.4 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

39.4.1 Sloopverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de tot het beschermde stadsgezicht aangewezen aanwezige (onderdelen van) bouwwerken te slopen.

39.4.2 Afwijken van het sloopverbod

Een sloopvergunning kan worden verleend indien:

a. is aangetoond dat de bouwkundige staat van de bouwwerken gevaar oplevert voor de directe leefomgeving;
b. er een omgevingsvergunning is verleend ten behoeve van de ter plaatse geprojecteerde vervangende nieuwbouw.

Artikel 40 Waterstaat - Waterkering

40.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterhuishouding door middel van dijken, dijksloten en kaden. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, zijn deze andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming waterkering.

40.2 bouwregels

40.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

40.2.2 Verhouding tot samenvallende bestemmingen

Op de grond met de bestemming waterkering mag ten behoeve van andere, daarmee samenvallende bestemmingen slechts worden gebouwd, indien en voor zover de belangen van de waterkering hierdoor niet worden geschaad.
Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder, waaruit blijkt dat de door de voorgenomen bouwactiviteiten het water(staats)belang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

40.3 afwijken van de bouwregels

40.3.1 Afwijken voor bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 40.1 voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen.

40.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 40.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterkering. Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 41 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 42 algemene bouwregels

42.1 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.

42.2 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 2.50 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. vrijhangende balkons, gaanderijen, luifels en reclame-uitingen boven een verkeersbestemming is mogelijk indien er een vrije hoogte aanwezig is van 4,20 m boven de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte ter weerszijden van die rijweg en een minimale vrije hoogte van 2,20 m boven een ander deel van de weg;
c. ten behoeve van plaatselijke verhogingen op gebouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuizen en lichtkappen, alsmede technische voorzieningen, mits:
d. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25% van de oppervlakte van het dak(vlak) bedraagt;
e. de hoogte niet meer dan 5 meter van de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

42.3 algemene met betrekking tot ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, 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 vermeerderd met 10 %;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
d. het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen 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 43 algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als schipholparkeren en/of als parkeerservicebedrijven

Artikel 44 algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

a. de in de bestemmingsregels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 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 niet meer dan 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 niet meer dan 40 meter;
f. de bestemmingsregels ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelderruimte, met dien verstande dat:
    I. bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
    II. 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, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, 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:
    I. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
    II. 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;
    III. 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 45 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.1 nr. 4

45.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4 gelden beperkingen voor bebouwing en gebruik als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.

45.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4 gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing zoals gesteld in artikel 2.2.1c van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

45.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 45.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

45.4 Gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib artikel 2.2.1 nr. 4 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.

45.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 45.4 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 46 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2

46.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2', zoals aangegeven op Bijlage 1 van de planregels, gelden beperkingen met betrekking tot toetshoogten van objecten als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

46.2 Bouwregels

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

46.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 46.2 indien de Minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 47 Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2a

47.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2a', zoals aangegeven op Bijlage 2 van de planregels, gelden beperkingen van hoogten ter bescherming van het functioneren van radarapparatuur als bedoeld in het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

47.2 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'.

47.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsverguning afwijken van het bepaalde in artikel 47.2 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 48 Luchtvaartverkeerszone LIB artikel 2.2.3

48.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3' zoals aangegeven op Bijlage 3 van de planregels, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

48.2 Specifieke gebruiksregels

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

48.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 48.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 49 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.

49.1 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.

49.2 Specifieke gebruiksregels

49.2.1 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.

49.3 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.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 50 overgangsrecht

50.1 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.

50.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 50.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 50.1 met maximaal 10%.

50.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 50.1 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.

50.4 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.

50.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 50.4, 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.

50.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 50.4, 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.

50.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 50.4 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 51 slotregel

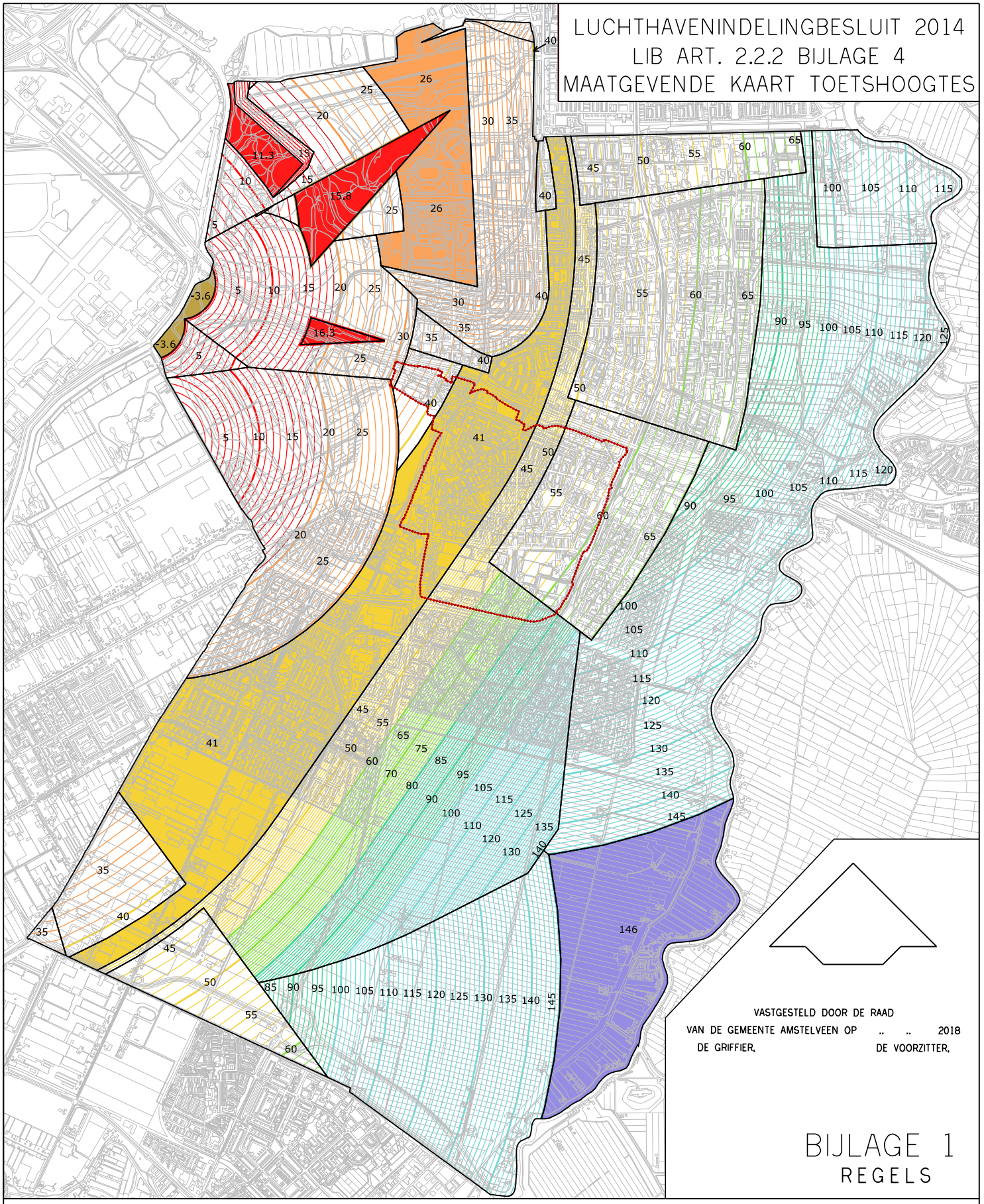
Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Amstelveen Midden West 2022.

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

Bijlagen regels.

Bijlage 1 Amstelveen Luchtvaartverkeerszone LIB HOOGTEN 201
Bijlage 2 Amstelveen Luchtvaartverkeerszone LIB HOOGTEN RADAR 2014
Bijlage 3 Amstelveen Luchtvaartverkeerszone LIB VOGELS 2009
Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 5 Waardenkaart Archeologie Midden-West
bijlage 6 Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' 1
Bijlage 7 Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' 2
Bijlage 8 Redengevende beschrijving GBDG Roemerdorpstraat Middeldorpsstraat
Bijlage 9 redengevende beschrijving Dorpskerk e.o. beschermd stadsgezicht
Bijlage 10 Verbeelding blad 1 t/m 5

LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT 2014
LIB ART. 2.2.2 BIJLAGE 4
MAATGEVENDE KAART TOETSHOOGTES



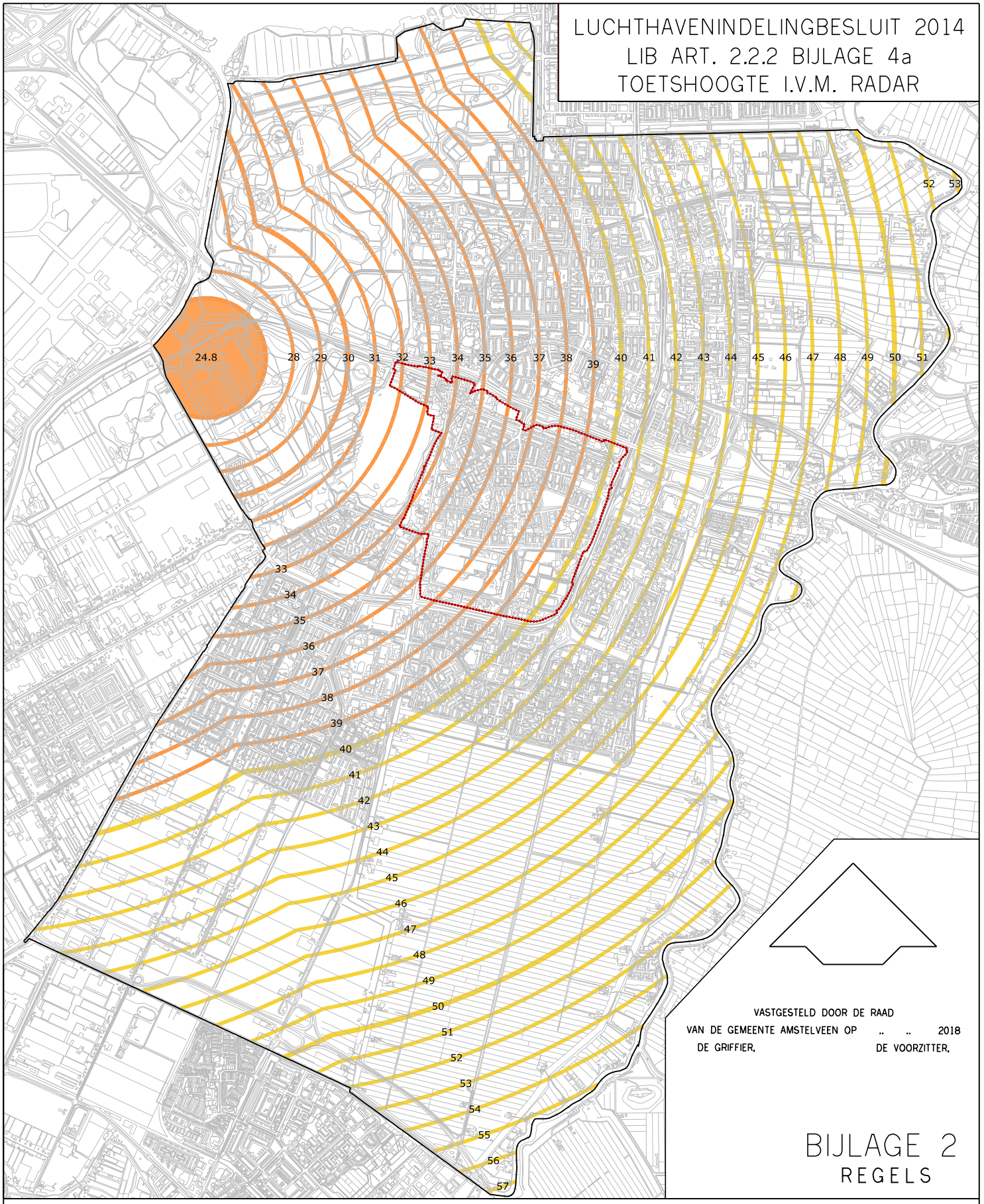
GRENS B.P. AMSTELVEEN MIDDEN–WEST 2018

TOETSHOOGTES T.O.V. NAP:

-4.6	-5 - 0 m. NAP	41 55	40 - 60 m. NAP	120 125 130	100 - 146 m. NAP
15.9 15	0 - 20 m. NAP	60	60 - 80 m. NAP	146	146 m. NAP
26 30	20 - 40 m. NAP	90 95	80 - 100 m. NAP		

IN WERKING 04 – 11 – 2015

LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT 2014
LIB ART. 2.2.2 BIJLAGE 4a
TOETSHOOGTE I.V.M. RADAR



VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN OP 2018
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

BIJLAGE 2
REGELS

GRENS B.P. AMSTELVEEN MIDDEN–WEST 2018

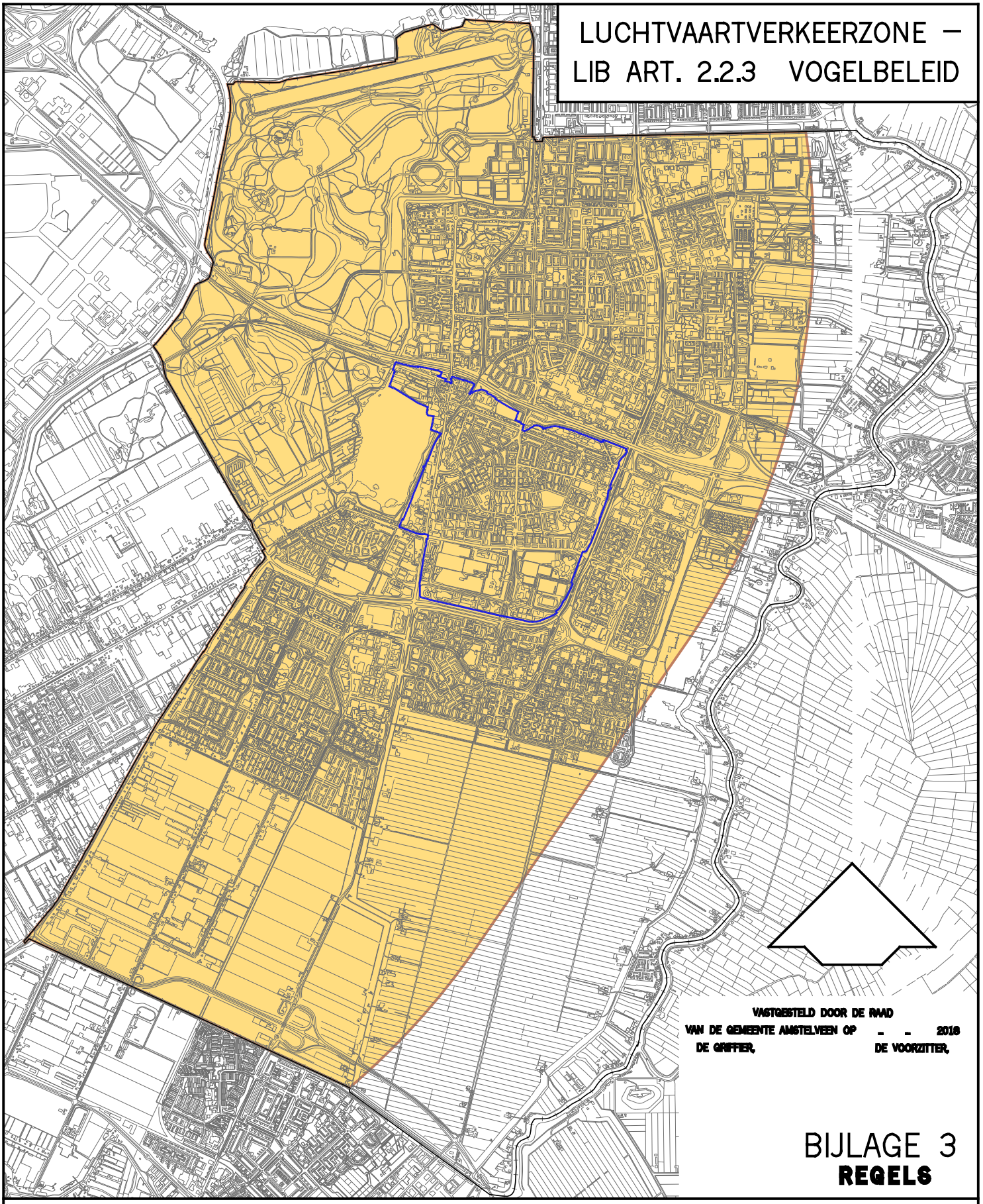
TOETSHOOGTES T.O.V. NAP:

24.8 30 31 — 40 - 60 m. NAP

44 45 46 — 60 - 80 m. NAP

IN WERKING 04 – 11 – 2015

LUCHTVAARTVERKEERZONE – LIB ART. 2.2.3 VOGELBELEID



VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN OP - - 2018
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

BIJLAGE 3
REGELS

GRENS B.P. AMSTELVEEN MIDDEN-WEST 2018

BEPERKING AANTREKKEN VOGELS (OVEREENKOMSTIG BIJLAGE 5 LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT) ALS BEDOELD IN ART. 2.2.3

Bijlage 4 staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:						
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:						
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:						
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	12	-							
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK						
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	13	-							
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:						
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1

Bijlage 4 staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-							
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	15	-							
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	16	-							
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	19	-							
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN						
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
24	20	-							
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	22	-							
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-							
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1

Bijlage 4 staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:						
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2
27	24	-							
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN						
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:						
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:						
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:						
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
28	25	-							
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
29	27, 28, 33								
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						

Bijlage 4 staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
30	26, 28, 33	-							
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
31	26, 27, 33	-							
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
32	26,33	-							
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
34	29	-							
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	30	-							
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	38	-							
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
40	35	-							
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
41	36	-							
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						

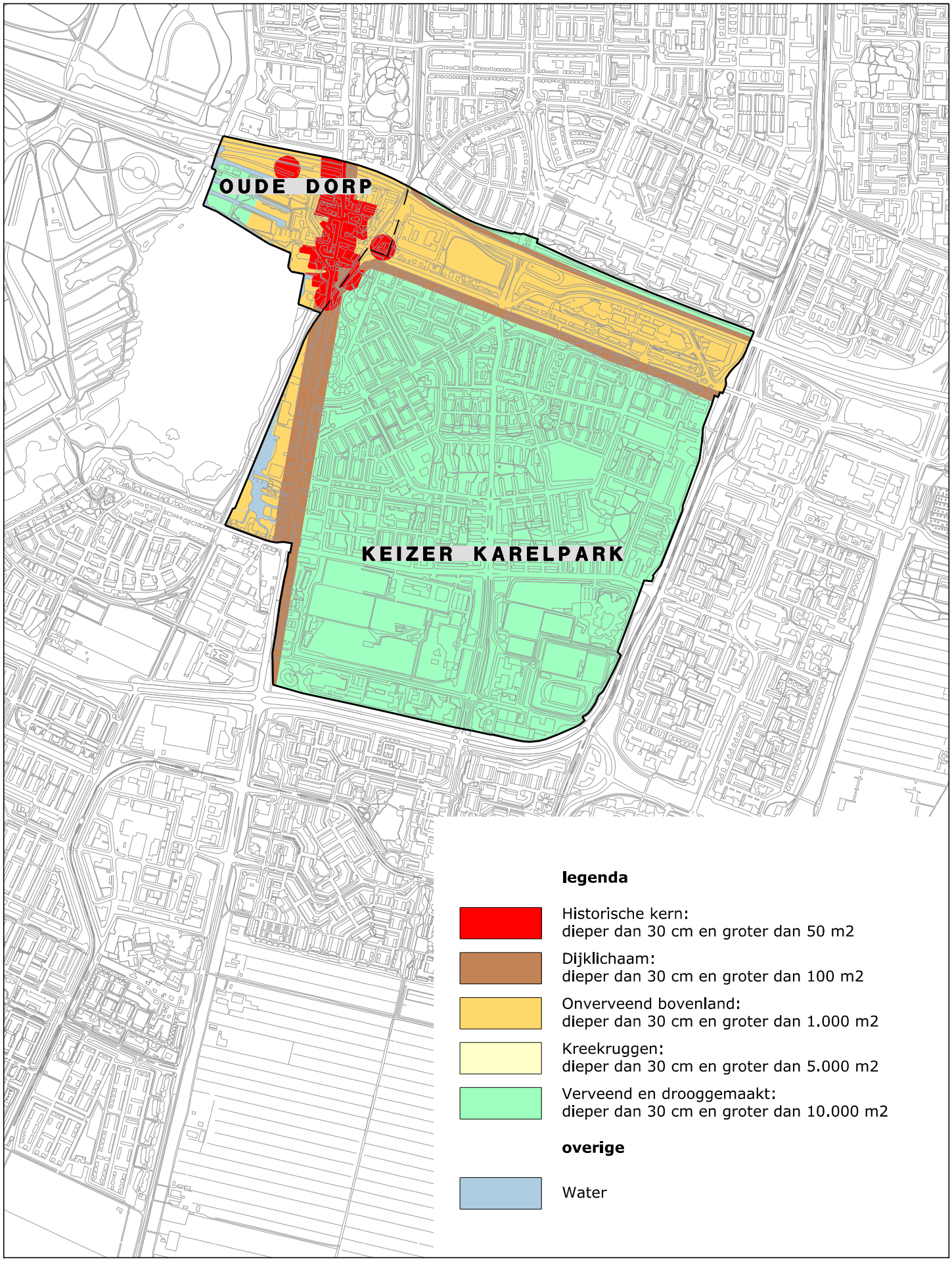
Bijlage 4 staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
60	47	-							
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	52	-							
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	52241	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
64	53	-							
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62								
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2

Bijlage 4 staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-							
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
90	37, 38, 39	-							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:						
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
93	96	-							
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

Bijlage 5


OUDE DORP
KEIZER KARELPARK
legenda
Historische kern:
dieper dan 30 cm en groter dan 50 m2
Dijklichaam:
dieper dan 30 cm en groter dan 100 m2
Onverveend bovenland:
dieper dan 30 cm en groter dan 1.000 m2
Kreekruggen:
dieper dan 30 cm en groter dan 5.000 m2
Verveend en drooggemaakt:
dieper dan 30 cm en groter dan 10.000 m2
overige
Water

Bijlage 6 Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	
-		nummer		CATEGORIE
15	10, 11	-		
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	**B**
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	**B**
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	**A**
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	**B**
2223	1814	A	Grafische afwerking	**A**
2223	1814	B	Binderijen	**B**
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	**B**
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	**B**
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	**A**
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	**B**
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	**B**
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	**B**
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	**B**
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	**A**
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	**B**
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	**B**
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	**B**
72	62	-		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	**A**

Bijlage 7

Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	
-		nummer		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	B
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-		
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
40	35	-		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	B
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B
41	36	-		
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	B
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m^2	B
50	45, 47	-		
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B
51	46	-		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Grth in dranken	C
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	C
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	

Bijlage 7

Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	
-		nummer		CATEGORIE
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2	B
5153.4	5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. =< 200 m²	B
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²	B
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	C
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52	47	-		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
71	77	-		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
74	74	-		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
90	37, 38, 39	-		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	B
93	96	-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A

Bijlage 8

Gemeente Amstelveen
Gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht
redengevende omschrijving

adressen : Roemerdorpsstraat 1 tm 11, Middeldorpsstraat 17 tm 25 (oneven)
postcode : 1182 HW en 1182 HX
naam object : woningcomplex bestaande uit 16 woningen
kadastraal : sectie G nrs 3415 tm 3431 (woningen) en G 3427, 4207 en 3384 (openbare ruimte)
bouwjaar : 1915
architect : architect W. Pool, woningbouwvereniging Amstelland



Afbeelding 1

Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

De bedoeling van een beschermd stads- of dorpsgezicht is dat het straatbeeld, het karakter en de hoofdstructuur van het beschermde gebied in stand blijft, en dat de functionele ontwikkeling in hoofdlijn blijft aansluiten op de historische ontwikkeling. Het doel van een aanwijzing is niet om het gebied te ‘bevriezen’ of ‘op slot te zetten’ en de individuele panden in het gebied zijn niet per definitie beschermd als gemeentelijk of rijksmonument. De bescherming van het stads- of dorpsgezicht heeft tot doel om ontwikkelingen en veranderingen aan gebouwen, zichtbaar vanuit het openbaar gebied, of de openbare

ruimte zelf in het beschermde gezicht meer bewust te doen toetsen aan de historische karakteristieken van het cultuurhistorisch waardevolle gebied.

Voor panden binnen een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht geldt de bescherming voor gevels en dakvlakken gericht naar de openbare ruimte. Voor wijzigingen aan deze onderdelen is een omgevingsvergunning nodig voor het onderdeel 'handelen met gevolgen voor monumenten'. Dit geldt niet alleen voor wijzigingen aan het gebouw, maar voor alle wijzigingen met invloed op het straatgezicht, zoals erfafscheidingen, bijgebouwen en werkzaamheden aan de openbare ruimte. Voor onderdelen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, gelden de gewone regels uit de (omgevings)wet. Het interieur van panden binnen een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is geen beschermd onderdeel. De vergunningsvrije werkzaamheden zoals ingesteld door het Rijk, blijven van toepassingen binnen een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Ook regulier onderhoud, waarbij het uiterlijk aanzien niet wijzigt, is en blijft vergunningsvrij.

Beknopte beschrijving

Het betreft een complex van voormalige arbeiderswoningen, die aan de oostzijde van het oude dorp omstreeks 1914 gerealiseerd zijn op initiatief van de Vereniging tot Verbetering van de Volkshuisvesting 'Amstelland'. Het betreft het eerste volkswoningbouwproject in Amstelveen na de totstandkoming van de Woningwet van 1901. Het complex bestond van oorsprong uit twee parallel geplaatste blokken aan de Middeldorpstraat en twee blokken, naast elkaar geplaatst aan de zuidzijde met de Roemerdorpstraat. Aan de zuidzijde van de Middeldorpstraat staat een blok van vijf woningen van het type A (nrs 17-25), welke identiek is aan Roemerdorpstraat nrs 6-10. Aan de noordzijde van de Middeldorpstraat staat een blok van acht woningen van het type B (nrs 22-36); deze rij is identiek aan de Roemerdorpstraat nrs 1-5. Roemerdorpstraat 11, een voormalig winkelwoonhuis, is gelegen op de hoek van de Middeldorpstraat en de Roemerdorpstraat.
De woningen aan de Middeldorpsstraat 22 tm 36 zijn eind 2016 gesloopt ten behoeve van de verbreding van de Rijkssnelweg A9.

In 1989 (bouwvergunning) wordt het gehele complex gerenoveerd waarbij tegen de achtergevel de aanbouwen worden vernieuwd. Bijna alle woningen behalve Middeldorpstraat 17 en 25 hebben nieuwe dakkapellen aan de voorzijde en legramen aan de achterzijde gekregen. De houten topgevels van het type B zijn gewijzigd.

Exterieur

De woningen van zowel het type A als B bestaan uit één bouwlaag en een kapverdieping; de nok ligt evenwijdig aan de straatas; de dakvorm is een zadeldak. De kopgevels

bevatten geen openingen behalve een raam in de top; de topgevel is bekleed met hout. De voorgevels zijn opgetrokken in schoon metselwerk van rode baksteen in halfsteens-verband; boven de gevelopeningen bevinden zich een rollaag.
Het houtwerk is wit geschilderd met uitzondering van de voordeur, die donkergroen is geschilderd. De kozijnen zijn grotendeels origineel, inclusief de roedeverdeling. Hier en daar zijn de kozijnen vervangen of is de roedeverdeling verwijderd. In 1898 is op nagenoeg elke woning een dakkapel geplaatst.

Type A (Middeldorpstraat 17-25, Roemerdorp-straat 6-10):
Dit type bestaat uit een blok van 5 woningen, waarvan de drie tussenwoningen een langskap hebben, parallel aan de straat, en de twee eindwoningen van de blokken daar haaks op staan en een zadelhak hebben met een nok die haaks staat op de straat. De buurpanden met een langskap, zijn aangekapt aan deze steekkap. Deze eindwoningen steken zo'n 2 meter naar voren in de rooilijn (zie luchtfoto onder 'situatie').
De drie tussenwoningen hebben op de begane grond een voordeur waarin een klein rechthoekig raampje is opgenomen. Boven de voordeur is een driedelig bovenlicht geplaatst. Links van de voordeur bevindt zich een driedelig raam met schuiframen en een eveneens driedeling bovenlicht met een roedeverdeling (in vier delen). De woningen aan de Roemerdorpsstraat 11 (voormalige winkel-woning) had van oorsprong de voordeur in de zijgevel. In de voorgevel is op de locatie van de voordeur een smal raam met bovenlicht met roedeverdeling aangebracht.
In de kap is in 1989 een dakkapel geplaatst met een driedelig kozijn, waarvan twee draaiende delen en een vast deel in het midden. Rechts van de dakkapel is een klein dakvenster geplaatst.
De woningen aan de uiteinden van de blokken hebben geen dakkapellen in het dakvlak, maar in een enkel geval wel een dakvenster. Op de verdieping is een driedeling raam aangebracht met driedelig bovenlicht met roedeverdeling, conform het raam op de begane grond. De indeling op de begane grond is gelijk aan die van de tussenwoningen.
De oorspronkelijke kozijnen en voordeur van de woning aan de Middeldorpsstraat 25 zijn vervangen door afwijkende bruin gebeitste kozijnen, ramen en voordeur.
De tussenwoningen van beide blokken hebben kleine voortuinen. De lage, niet uniform vormgegeven, erfafscheidingen volgen de rooilijnen van de voorgevel van de uitstekende woningen op de koppen.

Op de hoek tussen de twee blokken van het type A is een extra winkel-woning gebouwd (Roemerdorpsstraat 11). Tussen deze woning en de woning aan de Middeldorpsstraat 17 is in 1990 een garage gebouwd. De garage is opgetrokken in donkergroen geschilderd hout en heeft een met pannen gedekte zadelkap.

Type B (Roemerdorpsstraat 1-5):

Dit blok bestaat uit vijf woningen onder een zadeldak met een langskap, parallel aan de straat. De woningen zijn net zo ingedeeld als de tussenwoningen van het type A. Alleen van de woning aan de Roemerdorpsstraat 1 is het oorspronkelijke raam op de begane grond vervangen door een groot vast raam met een draaiend deel aan de rechterzijde. Alle woningen hebben een dakkapel in het voordakvlak. Alleen de dakkapel bij de woning aan de Roemerdorpsstraat 2 is nog de oorspronkelijke, aangekapte dakkapel met een uitkragend boeideel dat wordt gedragen door vier klossen.
De woningen in dit blok hebben geen voortuinen. Slechts één gemetselde trede scheidt de voordeur van het openbaar gebied.

In de noordgevel van de woning aan de Roemerdorpsstraat 11 is een gedenksteen van zandsteen aangebracht met de volgende tekst:
BOUWVEREENIGING/AMSTELLAND/1914 – 1915/HET BESTUUR:/A.COLYN JR/ JOH.TWERDA/A.OOLGAARD SNIJDER/H.BERGKAMP JZ/P.J.DE BRUIN/W.POOL ARCH./ J.C.C.KLICK AANN.

Criteria
Bij de aanwijzing van objecten als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht worden de navolgende criteria in aanmerking genomen:
situeringswaarde: A-1
architectonische betekenis: B
historische betekenis/cultuurhistorische waarde: A

- *Uitwerking:*
*Situeringswaarde**
A-1 van belang als onderdeel van een complex gelegen naast de historische dorpskern

*Architectonische betekenis***
B typologische betekenis als goed voorbeeld van dit type woonhuis (arbeiderswoning)

*Historische betekenis/cultuurhistorische waarde****
A van belang als herinnering aan een historische ontwikkeling in het verleden (woning-bouwcomplex ontstaan na de tot standkoming van de Woningwet 1901)

* de situeringswaarde als onderdeel van een complex bestaande uit 1 parallel geplaatst woonblok, een hoekpand en garage en haaks daarop 2 losstaande blokken langs de Roemerdorpstraat

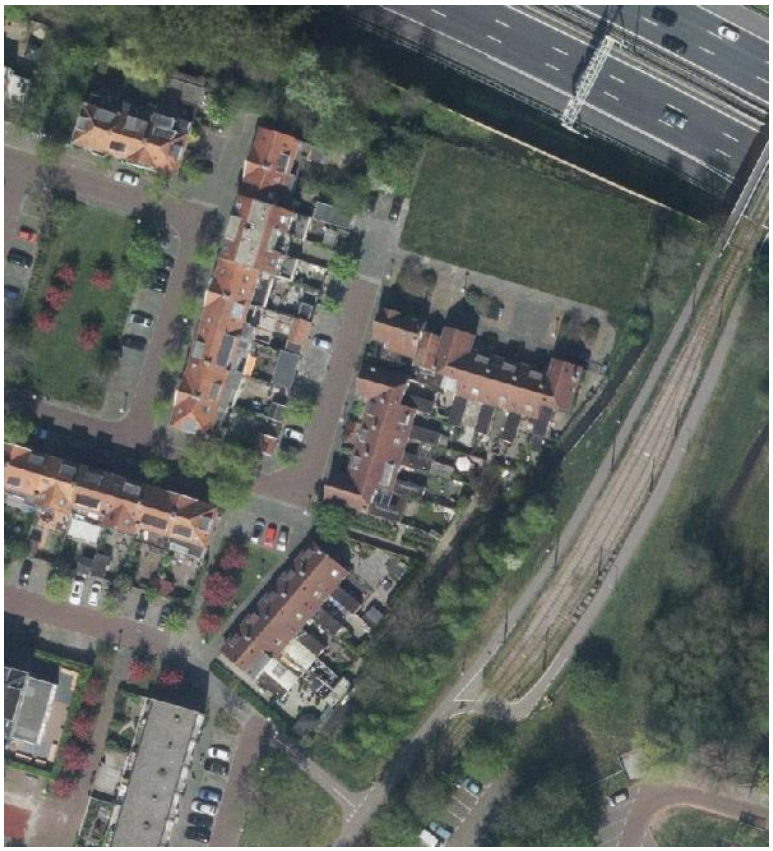
** de bouwwijze en detaillering voorzover dit de voorgevel met inbegrip van historisch waardevolle onderdelen zoals het materiaalgebruik en de schaal, de aanwezige openingen van de ramen en deur in de voorgevel en de schaal

*** de externe architectonische opzet van het geheel als complex van arbeiderswoningen, de eerste vorm van volkshuisvesting in Amstelveen na de totstandkoming van de Woningwet

Specifiek beschermingswaardige onderdelen:
Van het pand als woonhuis en onderdeel van een woningcomplex kunnen de navolgende aspecten als kenmerkend en derhalve als beschermingswaardig worden aangemerkt:

pand: hoofdvorm met positionering van de architectonische onderdelen, materiaalgebruik en detaillering in de voorgevel
gevels: het metselwerk en de gevelopeningen waaronder de raamindeling in de voorgevel
kap: de met pannen gedekte zadeldaken met steekkappen op de eindwoningen.

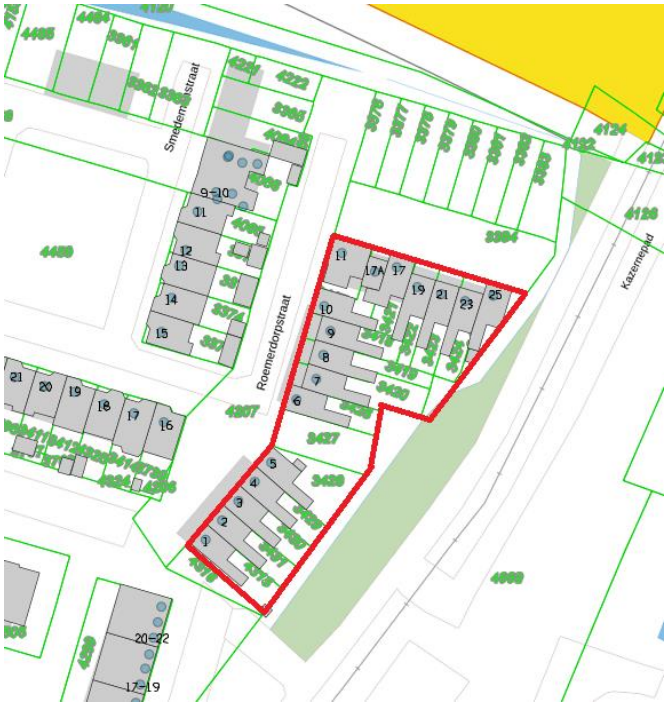
Situatie



Situatie 2021



Situatie 2015. Woningen aan de Roemerdorpsstraat 22-36 zijn nog niet gesloopt.



Begrenzing beschermde dorpsgezicht

Documentatie



Afbeelding 2



Afbeelding 3



Afbeelding 4



Afbeelding 5



Afbeelding 6

Bijlage 9

Gemeente Amstelveen
Gemeentelijk beschermd stadsgezicht
redengevende omschrijving

adressen	:	Dorpsstraat 23, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 38 en 40-44
naam object	:	Dorpsplein en omgeving, Oude Dorp Amstelveen.
postcodes	:	1182 JD, 1182 JA en 1182 JE
kadastraal	:	G 1446; G 2242; G 3406; G 3407; G 3408; G 3956; G 4169; G 4195; G 4248; G 4249; G 4416; G 4505; G 4553 en G 4675.
bouwjaar	:	Divers



Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

De bedoeling van een beschermd dorpsgezicht is dat het straatbeeld, het karakter en de hoofdstructuur van het beschermde gebied in stand blijft, en dat de functionele ontwikkeling in hoofdlijn blijft aansluiten op de historische ontwikkeling. Het doel van een aanwijzing is niet om het gebied te ‘bevriezen’ of ‘op slot te zetten’ en de individuele panden in het gebied zijn niet per definitie beschermd als gemeentelijk of rijksmonument. De bescherming van het dorpsgezicht heeft tot doel om ontwikkelingen en veranderingen aan gebouwen, zichtbaar vanuit het openbaar gebied, of de openbare ruimte zelf in het beschermde gezicht meer bewust te doen toetsen aan de historische karakteristieken van het cultuurhistorisch waardevolle gebied.

Voor panden binnen een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht geldt de bescherming voor gevels en dakvlakken gericht naar de openbare ruimte. Voor wijzigingen aan deze onderdelen is een omgevingsvergunning nodig voor het onderdeel ‘handelen met

gevolgen voor monumenten’. Dit geldt niet alleen voor wijzigingen aan het gebouw, maar voor alle wijzigingen met invloed op het straatgezicht, zoals erfafscheidingen, bijgebouwen en werkzaamheden aan de openbare ruimte. Voor onderdelen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, gelden de gewone regels uit de (omgevings)wet. Het interieur van panden binnen een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is geen beschermd onderdeel. De vergunningsvrije werkzaamheden zoals ingesteld door het Rijk, blijven van toepassingen binnen een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Ook regulier onderhoud, waarbij het uiterlijk aanzien niet wijzigt, is en blijft vergunningsvrij.

Situering

Centraal gelegen in het Oude Dorp van Amstelveen ligt sinds eeuwen de Dorpskerk. Daaromheen ligt een openbaar plein, dat wordt omringd door gebouwen, met uiteenlopende bouwjaren, architectuur, kapvormen, nokrichtingen en functies, waaronder woningen, winkels, horeca, een museum, een voormalige pastorie en een voormalig schoolgebouw. Het Oude Dorp Amstelveen is één van de vier oude dorpskernen binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Amstelveen. Hoewel er in de jaren ‘70 en ‘80 delen van de oude dorpskern zijn gesloopt en zijn vervangen door nieuwbouw is het historische beeld van de dorpskern van het Oude Dorp Amstelveen nog altijd beleefbaar. Dit gebied, het plein voor de dorpskerk en de omliggende bebouwing, aanwijzen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht, betekent niet alleen een erkenning van de historische waarde van het gebied, maar ook een duidelijke uiting van de wens tot behoud van deze historisch gegroeide dorpskern en het waardevolle plein- en straatbeeld.
Niet alle gebouwen aan het dorpsplein beschikken over historische waarde. Woningen die in de jaren zeventig, tachtig en negentig zijn gebouwd, hebben we bewust buiten de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht gehouden.
Van de gebouwen binnen het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht, is een flink aandeel reeds aangewezen als gemeentelijk monument, waaronder de dorpskerk, de pastorie en de Piet Heinschool. Het gaat bij dit beschermde dorpsgezicht ook niet alleen om het behoud van de architectuur, maar vooral om behoud van het straatbeeld; de voorgevels van de woningen maar zeker ook het beeld, de sfeer en de invulling van de openbare ruimte.



Begrenzing gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Dorpsplein en omgeving.

Ontstaansgeschiedenis van het Oude Dorp

Het Oude Dorp van Amstelveen is vele eeuwen het centrum van de gemeente geweest. Het was het hart van de gemeenschap, waar ambachtelijke bedrijven en herbergen waren, waar de school, de markt, de kerk en de winkels waren, waar recht werd gesproken en waar tol werd geheven voor verkeer op de doorgaande route tussen Amsterdam en Leiden.

Het dorp is vermoedelijk al na de ontginning van Amstelland in de 12de eeuw ontstaan, en groeide uit van een buurtschapje tot een dorp met een centrumfunctie. Op de plek van de huidige Dorpskerk staat al vele eeuwen een kerk. In 1447 werd er een kerk gebouwd, die een oudere voorganger verving. Deze werd verschillende malen ingrijpend gerenoveerd, tot er structurele



gebreken optraden, die leidde tot sloop van de kerk in 1866. De huidige Dorpskerk is in 1866 gebouwd, waarschijnlijk op de fundering van de voorgaande kerk. In 1918 is de kerk voorzien van een toren met op de begane grond een nieuwe entree, naar ontwerp van architect A. Bakhuizen. In 1925 wordt de kerk uitgebreid met een transept; aan beide zijden wordt op de verdieping een galerij aangebracht naar ontwerp van Posthumus Meyes & Zoon. Nadat de torenspits op 9 november 1927 door blikseminslag ernstig beschadigd was, is deze in het volgende jaar vervangen, niet overeenkomstig de oorspronkelijke vorm.



Amstelveen met de kerk. Hubert Pieter Schouten, 18de eeuwse gravure.

Het plein voor de kerk heeft steeds een publieke functie gehad, hier werd niet alleen markt gehouden, ook stond hier de waterput en sinds 1611 ook het rechthuis, en direct er tegenover, de galg. In de 17de eeuw zou het dorp bestaan uit zo'n 50 huizen, en in de 18de eeuw uit 66 huizen. Aan het eind van de 18de eeuw werd het dorp opgeschrikt door oorlogsgeweld. Pruisische troepen trokken op richting Amsterdam en vielen op hun weg ook het dorp Amstelveen binnen, waardoor verschillende panden beschadigd raakten waaronder het rechthuis. Na deze Franse tijd verschoof het centrum en economisch zwaartepunt van Amstelveen richting Amsterdam. Het nieuwe raadhuis werd langs de Amsteldijk gebouwd. Zo raakte het oude dorpscentrum in een isolement, dat pas weer werd opgeheven na de annexatie van de noordelijke delen van de gemeente Nieuwer-Amstel door de gemeente Amsterdam in 1896. Het nieuwe raadhuis werd gebouwd in de Dorpsstraat. Ook de komst van de tramlijn in aan het begin van de 20ste eeuw zorgde voor nieuw leven in de brouwerij. Er werden verschillende bijzondere gebouwen met een maatschappelijke functie gebouwd, zoals het station Amstelveen in 1912, de marechausseekazerne in 1919, het postkantoor in 1921 en de Piet Heinschool in 1907. Als gevolg van de enorme bevolkingsgroei en nieuwbouwgolf van de gemeente na de oorlog, werd het oude dorpscentrum van Amstelveen te klein, te afgelegen en te ontoegankelijk. De gemeenteraad besloot in 1950 dat er een nieuw centrum moest worden ontwikkeld aan de Burgemeester van Sonweg, waaraan in 1955 werd begonnen met de bouw. Het Oude Dorp verloor als gevolg daarvan haar centrumfunctie, en daarmee grotendeels haar horeca en detailhandel. In de jaren zeventig is een deel van de bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Ruimtelijke karakteristieken
Centraal in het beschermde dorpsgezicht staat de Dorpskerk. De kerk is een zaalkerk met een één-beukig schip met een lengte van 3 traveeën, een transept en een driezijdig gesloten koor; tegen de westgevel bevindt zich een vierkante toren met een stijl tentdak, gedekt met leien.






Het terrein direct rond de Dorpskerk is ingeplant met gras, dat weer rondom wordt omzoomd door een kniehoge beukenhaag. Het terrein wordt slechts onderbroken door twee paden van natuurstenen (gelijkende) grafzerken richting de hoofdingang en de ingang in de noordelijke zijbeuk, en enkele bomen, waaronder een grote blauwe ceder links van de voorgevel.



Voor de entree van de vm. Openbare Piet Heinschool (1907) staat een enorme kastanjeboom. Naast deze vm. school staan twee huisjes die de oudste bebouwing in de dorpskern vormen (anno 1800). Oorspronkelijk (vanaf 1597) heeft op deze plek de woning van de schoolmeester, tevens koster, gestaan; in 1792 is de bebouwing aan de

oostzijde van de Dorpsstraat voor een belangrijk deel verloren gegaan, waaronder de onderwijzerswoning (Dorpsstraat 42). In 1800 is nr 40 herbouwd, bij nr 42 gebeurde dit het jaar ervoor. Sinds enige tijd is in beide panden een galerie annex woning gehuisvest. De woningen maken nu onderdeel uit van het naastgelegen Van der Togtmuseum.
Ten noord-oosten van de Dorpskerk ligt de voormalige pastorie (1876), momenteel in gebruik als kantoorpand. Hoewel kerk en pastorie en kerk functioneel een ensemble vormen, wijken ze in architectonisch ontwerp en detaillering van elkaar af, en zijn dan ook niet van dezelfde ontwerpers.

De bebouwing rond het Dorpsplein heeft helaas niet unaniem historische waarde. De begrenzing van het beschermde dorpsgezicht is daarom zo getrokken dat bebouwing zonder historische waarde buiten het beschermde gebied valt. De bebouwing binnen het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht heeft waarde, vanwege de stedenbouwkundige waarde als omlijsting van het plein rond de kerk. Ook hebben ze ensemble-waarde. Niet omdat ze als eenheid zijn gebouwd, maar juist vanwege de diversiteit: in bouwperiode, in functie, in architectonisch ontwerp, in nokrichting, in kapvorm en in materialisatie. Hieraan is de door de eeuwen heen, organisch gegroeide dorpskern af te lezen, met individueel ontworpen gebouwen rondom het publieke plein, de kerk, de pastorie en de school, die zo'n belangrijke sociale, maatschappelijke en culturele functie hebben gehad voor Amstelveen.

In verband met een renovatie van het Dorpsplein en omgeving heeft in 2011 rond de kerk, het Dorpsplein en de Badlaan een archeologisch veldonderzoek (opgraving) plaatsgevonden, waarbij rond de kerk op vele graven is gestuit. Op locatie van het Dorpsplein is onder andere gestuit op de fundamenten van de waterput en een oude oeverbeschoeiing, en bovendien op vele graven. Met zekerheid is daarom te zeggen dat het betreffende gebied ook een zeer hoge archeologische waarde heeft.

Panden binnen beschermd dorpsgezicht

- Woonhuis, Dorpsstraat 23 / Badlaan 26;
- Woonhuis, Dorpstraat 24 (gemeentelijk monument);
- Woonhuis, Dorpsstraat 26;
- Woonhuis, Dorpsstraat 28;
- Woonhuis, Dorpsstraat 29 (gemeentelijk monument);
- Woonhuis, Dorpsstraat 30;
- Woonhuis, Dorpsstraat 31 (gemeentelijk monument);
- Woonhuis, Dorpsstraat 32;
- Woonhuis, Dorpsstraat 33;
- Pastorie, Dorpsstraat 34 (gemeentelijk monument);
- Dorpskerk, Dorpsstraat 36 (gemeentelijk monument);

- Piet Heinschool, Dorpsstraat 38 (gemeentelijk monument);
- Dorpsstraat 40-44 (gemeentelijk monument).

Selectiecriteria

Bij de aanwijzing van objecten als gemeentelijk monument worden de navolgende criteria in aanmerking genomen:

- *Situeringswaarde*

A. Van belang als restant van een historisch stedenbouwkundig concept en/of als geheel of onderdeel van een historische aanleg of verkaveling.

2. De bijzondere historische betekenis

4. De zeldzaamheidswaarde qua aanleg/structuur

E. Van belang als oriëntatiepunt

F. Van belang vanwege situering en/of markering van het stadsbeeld.

- *Historische betekenis / cultuurhistorische waarde*


A. Van belang als symbool of herinnering aan een historische gebeurtenis of ontwikkeling in het verleden.

C. Van belang in verband met de zeldzaamheidswaarde qua herkenbaarheid per individueel object/ensemble/complex.

D. Van belang als verschijningsvorm van een sociaal-economische en/of politieke ontwikkeling.

Bronvermelding:

- ‘Nieuwer-Amstel en Amstelveen. 1000 jaar historie’. M.D.M. van Munster en P. van Schaik. 2006.
- Redengevende beschrijvingen gemeentelijke monumenten de Dorpskerk (Dorpsstraat 36), De vm. Piet Heinschool (Dorpsstraat 38), de pastorie (Dorpsstraat 34). Opgesteld door de Monumentencommissie gemeente Amstelveen.
- Rapport archeologische begeleiding en opgraving. Dorpsstraat en Badlaan, Amstelveen. IDDS archeologie, maart 2013.



VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN OP 2022
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Gemeente Amstelveen
Stedelijke Ontwikkeling Bestemmingsplannen
Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen, Postbus 4, 1180 BA Amstelveen, T (020) 540 49 11, F (020) 540 4559

BESTEMMINGSPLAN AMSTELVEEN MIDDEN - WEST 2022
BLAD 1 (Keizer Karelpark noordwestelijk deel)

datum : DEC. 2017	gewijzigd : OKT. 2018 MRT. 2019	schaal : 1 : 1000	
operator : P.H. BUIS	26-01-22 31-05-22	plcfg : st-imro-2012.tbl	
gecontr. :	06-09-22		
plan IDN NL.IMRO.0362.17-VG01		tek. nr. BP. 17. 1	

A9

BURGEMEESTER RIJNDERSLAAN

OUDERKERKERLAAN

FOKKERLAAN

VAN DEN BROEKLAAN

SOERLAAN

ZIE BLAD 1

PARMENTIERLAAN

VAN DER HOOPLAAN

FARMANLAAN

PIERONLAAN

VAN DER LEEKLAAN

HAGHORSTLAAN

BAUDARTIUSLAAN

ROEMERSLAAN

R. POTTERLAAN

BAERDERLAAN

SWEERTSLAAN

VOGEL KERSLAAN

VOGELERLAAN

LINDENLAAN

ERASMUSLAAN

JOHANNES HUISLAAN

MARTIN LUTHERWEG

KLEINGARTSTRAAT

JOHANNES CALVIJNLAAN

ZWINGLIWEG

HORACE E. DODGELAAN

DOM BOSCOLAAN

MAARTEN LUTHERWEG

SPURGEONLAAN

FRANSISCUS VAN ASSISIELAAN

DRS. OG HEIJDINGLAAN

AUGUSTINUSPARK

KEIZER KAREL PARK

HEERPLANTAGE

VAN HEEMSKERCKLAAN

VAN MASSOWLAAN

PLEIN

HUISEN

HORTENSIALAAN

DR. PLESMANSINGEL

VAN DER HOOPLAAN

VAN DER HOOPLAAN

VAN DER VENNELAAN

VAN DER VENNELAAN

VAN HOORNELAAN

VAN HOORNELAAN

EGGENLAAN

ZEGENLAAN

MAGNOLIALAAN

ZIE BLAD 4

ZIE BLAD 4

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN OP 2022
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Gemeente Amstelveen

Stedelijke Ontwikkeling — Bestemmingsplannen

Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JK Amstelveen, Postbus 4, 1180 BA Amstelveen, T (020) 540 49 11, F (020) 540 4559

BESTEMMINGSPLAN AMSTELVEEN MIDDEN – WEST 2022

BLAD 2 (Keizer Karelpark noordoostelijk deel)

datum	DEC. 2017	gewijzigd	OKT. 2018 MRT. 2019
opnieuw	26-01-22 31-05-22	schaal	1 : 1000
gewijzigd	06-09-22	afdr.	W:\mxd\2012.tif
gaan ON	NL.IMRO.0362.17-VG01	tek. nr.	BP. 17. 1

ZIE BLAD 1

ZIE BLAD 1

ZIE BLAD 4

ZIE BLAD 4

DE POEL

Z-2017-028339
ingediend

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN OP 2022
DE GRIFFIER. DE VOORZITTER.

Gemeente Amstelveen

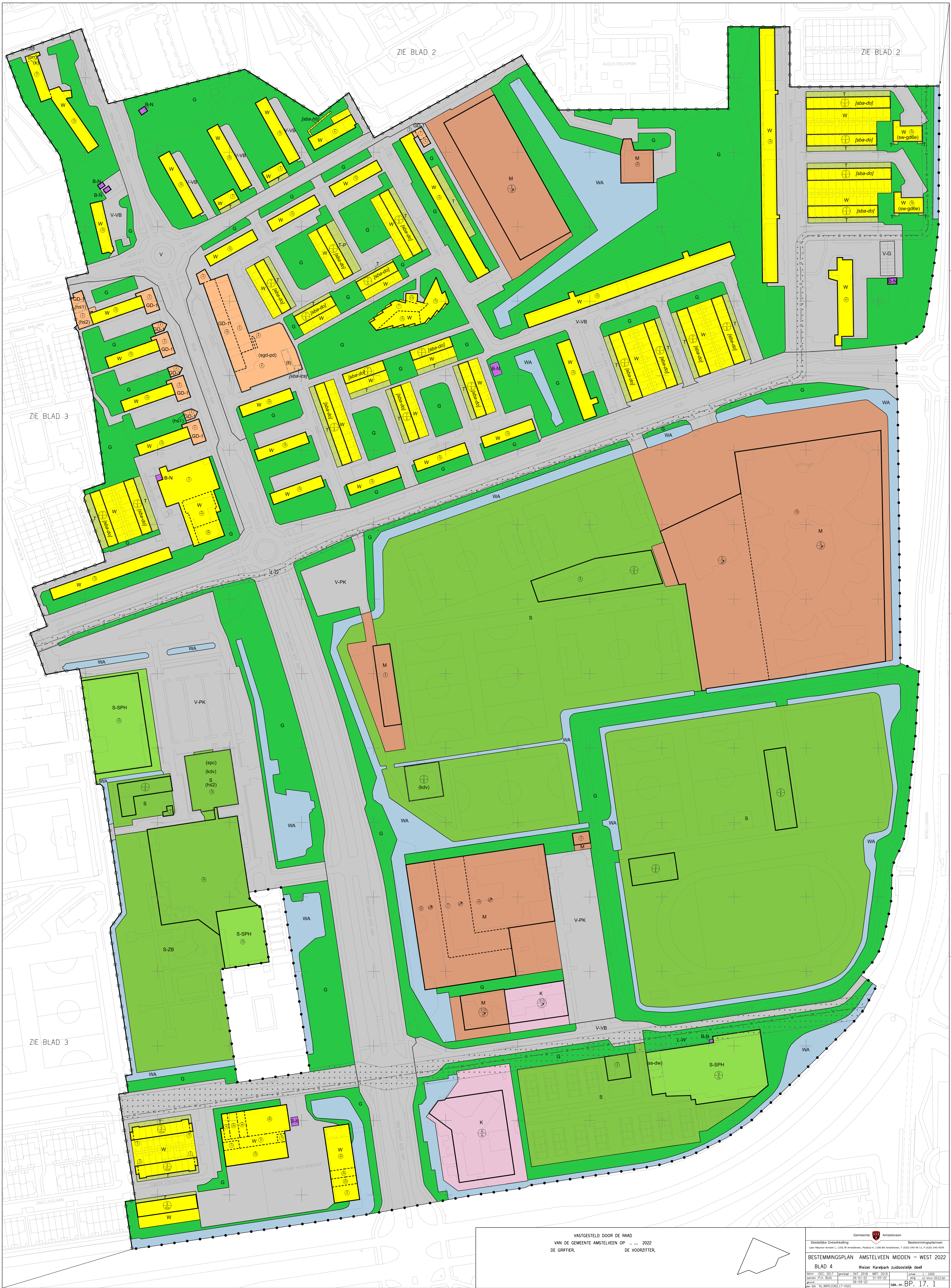
Stedelijke Ontwikkeling — Bestemmingsplannen

Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen, Postbus 4, 1180 BA Amstelveen, T (020) 540 49 11, F (020) 540 4559

BESTEMMINGSPLAN AMSTELVEEN MIDDEN – WEST 2022

BLAD 3 (Keizer Karelpark zuidwestelijk deel)

datum : DEC. 2017	gewijzigd : OKT. 2018 MRT. 2019		schaal : 1 : 1000
operator : P.H. BUIS	26-01-22 31-05-22		plotg : st-imro-2012.tbl
gecontr. :	06-09-22		tek.nr. BP. 17. 1
plan IDN NL.IMRO.0362.17-VG01			



VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN OP 2022
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Gemeente Amstelveen
Stedelijke Ontwikkeling Bestemmingsplannen
Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen, Postbus 4, 1180 BA Amstelveen, T (020) 540 49 11, F (020) 540 4559

BESTEMMINGSPLAN AMSTELVEEN MIDDEN - WEST 2022
BLAD 4
(Keizer Karelpark zuidoostelijk deel)

datum :DEC. 2017	gewijzigd : OKT. 2018 MRT. 2019		schaal : 1 : 1000
operator :P.H. BUIS	26-01-22 31-05-22		plcfg : st-imro-2012.tbl
gecontr. :	06-09-22	tek. nr. BP. 17. 1	
plan IDN NL.IMRO.0362.17-VG01			

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

B	Bedrijf	Art. 3
B-1	Bedrijf - 1	Art. 4
B-K	Bedrijf - Kleinschalig	Art. 5
B-N	Bedrijf - Nutsvoorziening	Art. 6
CO	Cultuur en ontspanning	Art. 7
DH-TC	Detailhandel - Tuincentrum	Art. 8
GD-1 t/m 3	Gemengd - 1 t/m 3	Art. 9-11
G	Groen	Art. 12
H	Horeca	Art. 13
K	Kantoor	Art. 14
M	Maatschappelijk	Art. 15
N	Natuur	Art. 16
S	Sport	Art. 17
S-SPH	Sport - Sporthal	Art. 18
S-WAS	Sport - Watersport	Art. 19
S-ZB	Sport - Zwembad	Art. 20
T	Tuin	Art. 21
T-P	Tuin - Parkeertuin	Art. 22
V	Verkeer	Art. 23
V-G	Verkeer - Garagebox	Art. 24
V-OV	Verkeer - Openbaar vervoer	Art. 25
V-PK	Verkeer - Parkeren	Art. 26
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied	Art. 27
WA	Water	Art. 28
WA-1	Water - 1	Art. 29
W	Wonen	Art. 30
W-1 t/m 2	Wonen - 1 t/m 2	Art. 31-32
W-WP	Wonen - Woonwagenstandplaats	Art. 33
W-WZ	Wonen - Woonzorg	Art. 34

Dubbelbestemmingen

L-G	Leiding - Gas	Art. 35
L-W	Leiding - Water	Art. 36
WR-AW	Waarde - AardkundigeWaarden	Art. 37
WR-A1	Waarde - Archeologie 1	Art. 37
WR-A2	Waarde - Archeologie 2	Art. 37
WR-A3	Waarde - Archeologie 3	Art. 37
WR-A5	Waarde - Archeologie 5	Art. 38
WR-CG	Waarde - Cultuurhistorie Gemeente	Art. 39
WS-WK	Waterstaat - Waterkering	Art. 40

Gebiedsaanduidingen

	luchtvaartverkeerzone - lib art 221 nr 4	Art. 45
zie bijlage 1	luchtvaartverkeerzone - lib art 222 bijlage 4 toetshoogtes	Art. 46
zie bijlage 2	luchtvaartverkeerzone - lib art 222 bijlage 4a toetshoogtes radar	Art. 47
zie bijlage 3	luchtvaartverkeerzone - lib art 223	Art. 48
	veiligheidszone - lpg	Art. 49
1	wetgevingzone - wijzigingsgebied 1	

Figuur

G hartlijn leiding - gas

W hartlijn leiding - water

Bouwvlak

bouwvlak

Functieaanduidingen

(b≤2)	bedrijf tot en met categorie 2
(bw)	bedrijfswoning
(dh)	detailhandel
(dv)	dienstverlening
(ew)	ecologische waarde
(gd)	gemengd
(h≤1)	horeca tot en met categorie 1
(h≤2)	horeca tot en met categorie 2
(h≤3)	horeca tot en met categorie 3
(h=5)	horeca van categorie 5
(k)	kantoor
(kdv)	kinderdagverblijf
(ll)	laad- en losplaats
(m)	maatschappelijk
(pg)	parkeergarage
(prr)	praktijkruimte
(sct)	scouting
(sb-sr)	specifieke vorm van bedrijf - showroom
(sgd-pd)	specifieke vorm van gemengd - parkeertdak
(sk-dk)	specifieke vorm van kantoor - dierenkliniek
(sm-dw)	specifieke vorm van maatschappelijk - dienstwoning
(sn-dw)	specifieke vorm van natuur - dienstwoning
(ss-dw)	specifieke vorm van sport - dienstwoning
(sv-bg)	specifieke vorm van verkeer - bijgebouw
(sw-gv)	specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijke voorzieningen
(sw-gd6e)	specifieke vorm van wonen - gemengd 6e verdieping
(spc)	sportcentrum
(sps)	sportschool
(tr)	terras
(t)	tuin
(v)	verkeer
(vmb)	verkooppunt motorbrandstoffen
(vml)	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
(wa)	water
(w)	wonen

Bouwaanduidingen

[ond]	onderdoorgang
[sba-1]	specifieke bouwaanduiding - 1
[sba-do]	specifieke bouwaanduiding - dakopbouw
[sba-gv]	specifieke bouwaanduiding - gootverhoging
[sba-hb]	specifieke bouwaanduiding - hellingbaan
[sba-ics]	specifieke bouwaanduiding - inritconstructies
[sba-okg]	specifieke bouwaanduiding - overkaping
[tae]	twee-aaneen
[vrij]	vrijstaand

Maatvoeringaanduidingen

3,5	maximum bouwhoogte (m)
30	maximum bebouwingspercentage (%)
6 / 11	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
5	maximum aantal wooneenheden
9 / 40	maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
7 / 11 / 60	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)
d / 2	aantal bouwlagen
183	maximum bebouwd oppervlak (m2)

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN OP 2022
DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

Gemeente Amstelveen

Stedelijke Ontwikkeling — Bestemmingsplannen

Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen, Postbus 4, 1180 BA Amstelveen, T (020) 540 49 11, F (020) 540 4559

BESTEMMINGSPLAN AMSTELVEEN MIDDEN – WEST 2022

BLAD 5 Legenda

datum :FEBR. 2018	gewijzigd : APRIL 2018 MRT. 2019		schaal : 1 : 1000
operator :P.H. BUIS	26-01-22 31-05-22		pltfg : sl-imro-2012.tbl
gecontr. :	06-09-22		
plan IDN NL.IMRO.0362.17-VG01			tek.nr. BP. 17. 1