TOELICHTING

Bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 138

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 4
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 5
2.1 Uitgangspunten 5
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 6
3.1 Algemeen 6
3.2 De bestemmingen 6
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 8
4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling 8
4.2 Economische uitvoerbaarheid 8
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 8
4.4 Handhaving 9
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 11
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 12
1 Rijksbeleid 13
1.1 Wet ruimtelijke ordening-Omgevingswet 13
1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking 13
1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 14
1.5 Luchthavenindelingbesluit (Schiphol) 15
2 Provinciaal beleid 16
2.1 Omgevingsvisie NH 2050 16
2.2 Omgevingsverordening NH2020 16
3 Gemeentelijk beleid 18
3.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+ 18
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT 19
7.1 Bodem 19
7.2 Water 19
7.3 Archeologie 19
7.4 Geluid 21
7.5 Luchtkwaliteit 22
7.6 Externe veiligheid 23
7.7 Wet natuurbescherming 24
7.8 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 24

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 11 februari 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een nieuwe garage ter vervanging van een bestaande schuur op het perceel Amsteldijk Zuid 138 te Amstelveen (zaaknummer Z22-010989). Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Op 22 juli 2022 is, met toepassing van de zogenoemde kruimelregeling, een omgevingsvergunning verleend waarbij het bouwplan is aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

Tegen de verleende omgevingsvergunning is bezwaar gemaakt. De commissie voor de bezwaarschriften heeft geconstateerd dat de kruimelregeling ten onrechte is toegepast. Een bijbehorend bouwwerk kan per definitie namelijk enkel worden gerealiseerd bij een hoofdgebouw. Een hoofdgebouw is een gebouw dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' heeft het perceel de bestemming 'Horeca – Hotel'. Het perceel wordt echter al jaren gebruikt ten behoeve van wonen. Voor dat gebruik is ook een (uitgebreide) omgevingsvergunning verleend op 19 maart 2013. Hiermee is niet de bestemming van het perceel gewijzigd. Gelet op de definitie van een hoofdgebouw kan de woning daarom niet als zodanig worden aangemerkt.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat het perceel qua bouwmogelijkheden in feite op slot zit. Zo is bijvoorbeeld het vervangen van een bijgebouw alleen mogelijk met een uitgebreide omgevingsvergunning. Dit kan opgelost worden door het perceel te bestemmen conform het bestaande gebruik als woning. Om die reden wordt het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht wat een actueel juridisch-planologisch kader biedt voor het betreffende perceel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Hieronder de ligging van het plangebied en de begrenzing van het plangebied.

Ligging plangebied

Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' voor het perceel Amsteldijk Zuid 138, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juni 2010 en 26 mei 2011 onherroepelijk is geworden.

Dit geldende bestemmingsplan komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan op het betreffende perceel nummer 138 geheel te vervallen.

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 is in overeenstemming met het vastgestelde beleid en is conserverend van aard doordat de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik wonen op 19 maart 2013 wordt ingepast.

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 in ieder geval 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

Tuin (artikel 3)
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.

Wonen (artikel 4)
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.

Waarde-Archeologie 2 en 3 en waterstaat - waterkering (artikel 5 en 6)

Als dubbelbestemming zijn opgenomen archeologie en waterkering. De primaire bestemming mag de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels eenregeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)
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 8)
In dit artikel (toegelaten overschrijdingen) wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. Dit betreffen bijvoorbeeld liftkokers, schoorstenen en balkons.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)
In dit artikel wordt bepaald in het kader van welke algemene afwijkingen in het plangebied gebruik gemaakt kan worden.

Luchtvaartverkeerszone-LIB (artikel 10 en 11)
Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerzones LIB) voor bedoeld zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)
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 13)
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.

In dit geval is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de omgevingsvergunning voor het gebruik wonen ingepast wordt en er planologisch geen sprake is van een nieuwe woning.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft 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.

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 ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van vrijdag 26 mei tot en met donderdag 6 juli 2023. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (Zie bijlage 1 de nota van beantwoording).

4.3.2 Bro-partners

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerp toegezonden aan de hieronder genoemde provinciale en rijksdiensten en andere instanties op 11 mei 2023.
De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 2 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. Brandweer Amstelland

De instanties welke staan vermeld onder de 2 en 3 hebben te kennen gegeven, dat zij geen opmerkingen hebben, dan wel dat het ontwerp geen onderwerpen raken waarbij deze instanties belang hebben.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland heeft inhoudelijk schriftelijk gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan en heeft gevraagd om het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden in de toelichting op te nemen. Dit is toegevoegd aan paragraaf 2.2 van hoofdstuk 2.

4.4 Handhaving

4.4.1 Uitvoerings- en handhavingsbeleid

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Handhavingsopgave

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 bestemmingsplan direct een handhavingsopgave.

Uit dit bestemmingsplan vloeit geen handhavingsopgave voort.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het bebouwingslint ten noorden van de kern Nes aan de Amstel. Nes aan de Amstel ligt aan de zuidoostelijke rand van de gemeente Amstelveen, in het 'bovenland' tussen de ringsloot van de Bovenkerkerpolder en de Amstel. Het plangebied betreft het perceel van de voormalige St. Josephschool, aan de Amsteldijk Zuid 138. De St. Josephschool is aangewezen als gemeentelijk monument.

Beschrijving omgeving
Amsteldijk Zuid ligt parallel aan de Amstel en is van oudsher de verbinding Amsterdam-Ouderkerk-Uithoorn en ontsluitingsweg voor de oorspronkelijk zeer gespreid daaraan gelegen agrarische bedrijven met bijbehorende woonhuizen. De Amsteldijk is het bepalende element voor de hoofdstructuur van het gebied. In de loop der tijd is de lintbebouwing plaatselijk verdicht tot een bescheiden nederzetting (Nes aan de Amstel) met diverse aanvullende voorzieningen, waaronder de voormalige St. Josephschool op de projectlocatie. Buiten de kern Nes aan de Amstel bepalen de dwars op de Amstel en ringsloot lopende kavelsloten, met de daarvan afgeleide richting van de bebouwing, ontsluitingspaden en groensingels, de structuur van de omgeving van het plangebied. Kenmerkend is daarbij tevens het terreinniveau van het gebied; lager dan het waterpeil van de Amstel, maar hoger dan het poldergebied achter de dijk langs de ringsloot.

Huidige situatie plangebied
De voormalige St. Josephschool in het plangebied (bouwjaar omstreeks 1925) bestaat uit 2 bouwlagen met een kap en is deels onderkelderd. Het gebouw is tot circa 1975 in gebruik geweest als school. Daarna is het tijdelijk gebruikt als atelier door beeldende kunstenaars en heeft anti-kraak bewoning plaatsgevonden.
Bij de herziening van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is de mogelijkheid geboden een hotel in het gebouw te vestigen. Dit is echter nooit gerealiseerd en daarom is er een op 19 maart 2012 een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik wonen. Sindsdien wordt het als een woning gebruikt. Maar het bestemmingsplan is hierop nooit aangepast.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

1 Rijksbeleid

1.1 Wet ruimtelijke ordening-Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Naar verwachting treedt op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio’s
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema’s en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek
Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. Er is daarmee geen strijdigheid met de Omgevingsvisie.

1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 11 woningen. De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek
Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek
Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan. Er kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

1.5 Luchthavenindelingbesluit (Schiphol)

Op 1 januari 2018 is een nieuwe versie van het LIB van kracht geworden. De gemeenten hebben daarin meer ruimte gekregen voor een afweging tussen enerzijds het beperkt houden van hinder door luchtvaartgeluid en anderzijds woningbouw. De 20 Kecontour is nu ook in het LIB opgenomen als LIB5 gebied. De regelwijziging ziet op een eigen lokaal bestuur om binnen bestaand stedelijk gebied
woningen toe te voegen. In het gebied binnen zone 4 blijft wel de grens van 25 woningen per bouwplan gehandhaafd. In het bestaand stedelijk gebied binnen de 20 Kecontour gelden geen kwantitatieve beperkingen aan woningbouw.

Conclusie
Het voorliggende plan valt binnen het beperkingsgebied voor hoogte van het LIB. Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn de gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. Binnen het projectgebied geldt een maximale bouwhoogte van 47 meter. Het voorliggende plan blijft ruimschoots onder de genoemde bouwhoogte.

2 Provinciaal beleid

2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De 'Omgevingsvisie NH2050 Balans tussen economische groei en leefbaarheid' is op 19 november 2018 door de Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richten de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

Conclusie
Met het inpassen van de omgevingsvergunning voor het gebruik wonen worden geen van de in de Omgevingsvisie NH2050 genoemde ambities en doelen belemmerd.

2.2 Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 een nieuwe verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. Deze verordening is op 19 december 2022 gewijzigd vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet op de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: we gaan uit van het principe 'Lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Relevant voor dit
bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen:

- BPL Amstelscheg (artikel 6.46)
- MRA Landelijk gebied (artikel 6.9)

Deze onderwerpen worden in het vervolg puntsgewijs behandeld.

Bijzonder Provinciaal Landschap Amstelscheg
Het projectgebied ligt in het 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (BPL) Amstelscheg. De kernkwaliteiten zijn divers. Degene die het gebied tussen de bebouwing aan de Amstel en de Machinetocht betreffen zijn:

- Veenweidelandschap met strookverkaveling;
- Openheid;
- Habitat voor weidevogels.

Door de onderhavige ontwikkeling worden de genoemde kernkwaliteiten niet aangetast, gelet op de beperkte maat en schaal van de reeds uitgevoerde werkzaamheden.

Habitat voor weidevogels
Bijna de gehele Amstelscheg heeft een functie voor weidevogels. Het ideale habitat voor weidevogels heeft een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur en activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van mircoriliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in dit BPL is onvervangbaar. Kwetsbare weidevogelsoorten keren bij verstoring doorgaans niet terug.

Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn n beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkeling die een verslechtering van sleutelfactoren tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteiten.
Ruimtelijke ontwikkelingen die niet leiden tot extra verstoring van het habitat en waarbij de verstoring valt binnen de verstoringszone van bestaande elementen zoals gebouwen, wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.

Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. Er is dus met dit bestemmingsplan géén sprake van extra verstoring van het habitat gezien het feit dat de locatie binnen een verstoringszone valt. Er zal derhalve géén sprake zijn van verstoring van een van de genoemde kernkwaliteiten.

MRA Landelijk Gebied
Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning en er is daarmee geen sprake van een nieuwe woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. De onderhavige ontwikkeling is daarmee niet strijdig met artikel 6.9.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
Gemeenten dienen in hun ruimtelijke plannen regels op te nemen die ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen in stand blijven of versterkt worden.
In artikel 6.49 is vastgelegd hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in UNESCO-werelderfgoederen. Een nieuw ruimtelijk plan mag alleen ontwikkelingen opnemen die de kernkwaliteiten niet aantasten. Hiervan kan afgeweken worden als gaat het om: een grootschalige stads- of dorpsontwikkellocatie, glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Hierbij moet er aan de volgende vereisten worden voldaan:
- er is sprake van een groot openbaar belang
- er zijn geen reële alternatieven en
- er worden voldoende maatregelen genomen ten aanzien van mitigeren of compenseren. Hiervoor kunnen Gedeputeerde Staten nadere regels stellen

Plaatsing van windturbines is niet toegestaan binnen de UNESCO-werelderfgoederen. Zonne-opstellingen mogen niet in de Stelling van Amsterdam, tenzij op gronden die al bestemd zijn voor dan wel feitelijk in gebruik zijn als nutsvoorzieningen, weg-, spoor-, water- of luchtverkeer, niet zijnde leidingtracés voor gas, water of elektriciteit.

Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning en er is daarmee geen sprake van een nieuwe woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. De onderhavige ontwikkeling is daarmee niet strijdig met artikel 6.49.

3 Gemeentelijk beleid

3.1 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 bestemmingsplan en expolitatieplannen. 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 van thematische uitgangspunten is relevant voor dit projectgebied.

Landschap
Door een toenemende vraag van stedelijke functies en recreatief gebruik in het landelijke gebied komende kwaliteiten en karakteristieken van het landschap onder druk te staan. Tegelijkertijd zijn de belemmeringen met betrekking tot agrarische functies steeds minder aanwezig. Intensivering en schaalvergroting in Wester Amstel in niet meer dan de orde. In samenweking met de Provincie en de regio is een ontwikkelingsstrategie opgesteld voor de Amtelscheg (Gebiedsperspectief) en is een bestuursakkoord aantrekkelijke landschap te behouden door ontwikkeling. Stad en land moeten worden verbonden door het bieden van gepaste recreatiemogelijkheden die de economische vitaliteit van het landschap versterken en de basis levert voor verbreding van landbouw en voor kleinschalige horeca. De agrarische verbreding, waaronder agrarisch natuurbeheer, is van belang voor het instandhouden van het cultuurlandschap. Grootschalige woningbouwlocaties zijn niet aan de orde. Hiermee sluit het beleidsvoornemens naadloos aan op de weg die door de Provincie is ingeslagen.

Conclusie
Voorliggende plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. Er is daarmee geen strijdigheid met de structuurvisie Amstelveen 2025+.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Een goede ruimtelijke ordening omvat een bodem die die duurzaam geschikt is voor de beoogde functie. Bij duurzame geschiktheid worden alle gebruiksfuncties van de bodem adequaat beschermd.

Voor de chemische kwaliteit is het streven dat de gebruiksfunctie aansluit bij de bodemfunctieklassen zoals opgenomen in art. 4.4 Regeling bodemkwaliteit. Een afwijking hiervan is mogelijk indien de bodem een aanvaardbare geschiktheid heeft; wanneer de aanwezige verontreinigingen geen gezondheidsrisico's voor de gebruiker vormen. Indien echter sprake is van een onaanvaardbare kwaliteit, waarbij gezondheidsrisico's voor gebruikers optreden, is bodemsanering nodig. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen te bebouwen en onbebouwde terreindelen.

Grondgebonden bouwwerken (voor het verblijf van personen) mogen niet op verontreinigde grond worden gebouwd, waardoor een omgevingsvergunning niet zonder bodemsanering in werking treedt. Voor terreindelen zoals tuinen, die niet worden bebouwd, maar waar na functiewijziging wel een onaanvaardbare bloottstelling kan optreden, ontbreekt een juridische basis voor bodemsanering. Doorgaans wordt de bodem gesaneerd omdat er wel een privaatrechtelijke basis voor sanering bestaat. De haalbaarheid van een plan is qua bodemkwaliteit dus primair afhankelijk van de financiele ruimte voor een eventuele sanering t.p.v. de te bebouwen verblijfsruimte.

Gebruik ondergrond
De ondergrond wordt steeds intensiever benut door de aanleg van bodemenergiesystemen, zowel open (met grondwateronttrekking) als gesloten (rondpompen van koelmiddel). Het verdient aanbeveling in de ontwerpfase van de bodemzijdige installatie rekening te houden met de aanwezigheid van bestaande systemen in de directe omgeving omdat die de ondegrondse gebruiksruimte kunnen inperken.

Relevantie plangebied
Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. Hiermee wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt en is er daarom ook geen bodemonderzoek nodig.

7.2 Water

Bij ruimtelijke ingrepen dient een watertoets te worden uitgevoerd. Doel van de watertoets is om de relatie tussen planvorming en de waterhuishouding te versterken. Bouwplannen dienen daartoe te worden getoetst door de waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

Relevantie plangebied
Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. Hiermee wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt en is het aspect water geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.3 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen) en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. Dit houdt in dat de gemeente bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoeken of de grond een archeologische waarde of verwachting bezit. In het bestemmingsplan kunnen archeologische voorschriften worden opgenomen wanneer de gemeente de grond bestemd heeft als archeologisch waardevol of onderzoeksgebied

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta) uit 1992. Dit gaat uit van de bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Tevens dient de financiering van het archeologisch onderzoek en het behoud in de bodem te worden geregeld. Kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. De bescherming heeft als doel om
archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt", dat ervan uitgaat dat de aanvrager van een omgevingsvergunning en een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten zelf de kosten moet dragen voor het voldoen aan de archeologische voorschriften, worden meer archeologische resten in situ behouden.

Het principe dat de veroorzaker betaalt geldt uitsluitend wanneer de wet uitdrukkelijk bepaalt dat er een archeologisch voorschrift aan de vergunning kan worden verbonden.

De volgende archeologische voorschriften worden in de wet genoemd:
- Het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in situ behouden blijven;
- De verplichting tot het doen van opgravingen;
- Het werk laten begeleiden door een deskundige.

Het rijk is het bevoegd gezag bij toevalsvondsten, waarvan sprake is wanneer er bij werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen (paragraaf 5.4 Erfgoedwet). Vondsten met archeologische waarde dienen te worden aangegeven bij het provinciaal depot voor archeologie van de provincie Noord-Holland.

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

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

(tracé ten zuiden van de A9) en het onverveende gebied in het noord-westen van Amstelveen) heeft een middelhoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 1.000 m2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Tot deze categorie van middelhoge archeologische verwachtingswaarde behoren ook de getij-inversie-ruggen, die liggen in de Bovenkerkerpolder en de Noorderlegmeerpolder. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 5.000 m2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart. Het overgrote deel van Amstelveen bestaat uit verveend, drooggemaakt of met zand opgespoten gebied. Binnen dit gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat bij bodemverstoringen van meer dan 10.000 m2 een archeologisch onderzoek dient te worden gestart.

Relevantie plangebied
Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. Hiermee wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt en is het aspect archeologie geen belemmering voor dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming archeologie opgenomen waaraan nieuwe bouwaanvragen getoetst moeten worden.

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 plangebied
Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. Hiermee wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt en is het aspect geluid geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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
Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. Hiermee wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt en is het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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.

Relevantie plangebied?
Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een gasleiding, route vervoer gevaarlijke stoffen, lpg-tankstation, een andere inrichting die valt onder het BRZO of opslagplaats met gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar het groepsrisico of plaatsgebonden risico is niet nodig.

7.7 Wet natuurbescherming
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.

Relevantie plangebied
Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. Hiermee wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt en is het aspect ecologie geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

7.8 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wettelijk kader
Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Voor plannen en besluiten die nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging houdt in dat B&W voortaan ook een besluit moeten nemen over de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Via een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld of een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld.

Conclusie
Het plan bestaat uit het inpassen van de verleende omgevingsvergunning voor het gebruik als woning. De bestaande woning ligt in een bestaand lint met woningen. Hiermee wordt er geen nieuwe woning mogelijk gemaakt en is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is daarom geen vormvrije mer-beoordeling nodig en er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' vanwege het onderhavige plan te verwachten, zoals blijkt uit alle beschreven relevante milieuaspecten in hoofdstuk 7.

REGELS

Bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 138

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 3
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 16
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 17
Artikel 3 Tuin 18
Artikel 4 Wonen 21
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 en 3 26
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering 29
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 30
Artikel 7 anti-dubbeltelregel 31
Artikel 8 algemene bouwregels 32
Artikel 9 algemene afwijkingsregels 34
Artikel 10 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2 35
Artikel 11 Luchthavenverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a 36
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 37
Artikel 12 overgangsrecht 38
Artikel 13 slotregel 39

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Amsteldijk Zuid 138" van de gemeente Amstelveen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestandNL.IMRO.0362.09AD-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

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

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

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

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

1.7 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 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 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;

1.17 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;

1.18 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;

1.19 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 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;

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

1.23 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;

1.24 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.25 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;

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

1.27 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.29 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;

1.30 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;

1.31 carport:
een met, maximaal twee zijden, wanden omsloten overdekte ruimte ten behoeve van de stalling van (motor-)voertuigen;

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

1.33 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;

1.34 dak:
iedere bovenbeëindiging, vlak of hellend, van een gebouw;

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

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

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

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

1.39 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor

gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 dijkwoning:
woning gelegen op of in de nabijheid van een dijktalud;

1.43 dove gevel:
een gevel zonder te openen delen;

1.44 druiplijn:
de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.45 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;

1.46 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

1.47 entreeportaal:
uitbouw, van een beperkte omvang, aan de gevel ter plaatse van de voordeur ten behoeve van een groter portaal bij de toegang van de woning;

1.48 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;

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

1.50 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;

1.51 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;

1.52 gebouw:

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

1.53 geurgevoelig object:

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

1.54 goot:

opvangbak voor hemelwater;

1.55 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;

1.56 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;

1.57 hoogtescheidingslijn:

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

1.58 horeca 1, daghoreca:

horecabedrijven zoals lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons;

1.59 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;

1.60 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;

1.61 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;

1.62 horeca 5, hotel:

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

1.63 huishouden:

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

1.64 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;

1.65 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;

1.66 kantoor:

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

1.67 karakteristiek:

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

1.68 kas:

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

1.69 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;

1.70 kruin:

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

1.71 kunstobject:

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

1.72 kunstwerk:

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

1.73 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;

1.74 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;

1.75 landschappelijke waarde:

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

1.76 langzaam-verkeerszone:
een begrensd gebied ter bundeling van fiets-, ruiter- en/of voetpaden;

1.77 lessenaarsdak:
dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;

1.78 ligplaats:
Een gedeelte van het openbaar water door een woonark of woonboot ingenomen of bestemd om door een woonark of woonboot met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen;

1.79 loopbrug:
een (overdekte) brug voor voetgangers tussen gebouwen;

1.80 loopplank
Voorziening om op de wal te komen;

1.81 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;

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

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

1.84 manege:
een bedrijf, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het geven van paardrijlessen, het verzorgen, africhten c.q. trainen van paarden en het beoefenen van de ruitersport met een publieke recreatieve- en sportfunctie, al dan niet gecombineerd met het fokken en de verkoop van paarden;

1.85 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;

1.86 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;

1.87 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;

1.88 natuur- en landschapsontwikkeling:
ingrepen teneinde natuurlijke processen in gang te zetten, die de natuurlijke en landschappelijke waarden dienen te versterken;

1.89 natuurwaarde:
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, hydrologische elementen, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.90 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;

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

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

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

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

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

1.96 opnameformulier:
een formulier waarin de te onderscheiden bebouwingsonderdelen, de pandbreedte, goot- en bouwhoogte, dakvorm, gevelopbouw en gevelindeling en materialen voor de panden die deel uit maken van het beschermd dorpsgezicht;

1.97 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;

1.98 opslag:
het bedrijfsmatig opslaan, verhandelen of verpakken van goederen;

1.99 paarden, hobbymatig:
het houden van paarden waarbij een winstoogmerk ontbreekt en het houden van een beperkt aantal paarden (maximaal 5) strekt ter persoonlijk gebruik van de paarden door de bewoners van het betrokken perceel;

1.100 paardenbak:
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van bouwkundige voorzieningen, zoals een omheining en lichtmasten;

1.101 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;

1.102 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;

1.103 platte afdekking:

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw;

1.104 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;

1.105 reclame-object:

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

1.106 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;

1.107 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;

1.108 sanitair gebouw:

gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen zoals wasgelegenheden en toiletten;

1.109 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;

1.110 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;

1.111 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;

1.112 standplaats:
het vanaf een vaste plaats 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;

1.113 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;

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

1.115 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;

1.116 toeristisch bedrijf:
economische bedrijfsactiviteiten gericht op het aantrekken van toeristen en bezoekers;

1.117 tuinhuis:
een gebouw ten behoeve van een volkstuin, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, dat niet voor bewoning is bestemd;

1.118 verdieping:
een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

1.119 voetspoor:
een door voetafdrukken ontstane onverharde route door een overigens natuurlijk gebied;

1.120 volkstuinen:
grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voor eigen behoefte;

1.121 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;

1.122 voorgevelrooilijn:

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

1.123 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;

1.124 vrij beroep:

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

1.125 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);

1.126 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;

1.127 waterkering:

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

1.128 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;

1.129 Wet:

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

1.130 wonen

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

1.131 woning:

zelfstandige woonruimte;

1.132 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;

1.133 woonruimte

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

1.134 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;

1.135 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.

1.136 zone:

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

1.137 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, bijbehorende bouwwerken, gemeenschappelijke berg-, verkeers- en wasruimten en loggia's;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 vrije hoogte:

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 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. parkeren, indien er een inrit aanwezig is;
h. inrit voor parkeergarage

3.2 bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens het bepaalde in 3.2.3, 3.2.4 en 3.2.5.

3.2.2 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 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 90% 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.

3.2.3 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. ter plaatse van een voorgevel mag de erker een breedte hebben van het oorspronkelijk raam;

d. ter plaatse van een zijgevel mag de breedte van een erker maximaal 4/10 deel bedragen van de oorspronkelijke gevelbreedte waar tegenaan wordt gebouwd;
e. de hoogte van een erker mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aansluitende eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
f. er dient een niet te bebouwen strook in acht te worden genomen van 1 meter ten opzichte van gronden bestemd voor verkeer en groen;
g. het dak van een erker grenzend aan, of uitziend op, de openbare weg mag als balkon/dakterras worden ingericht;
h. een erker wordt niet toegestaan indien er, in hetzelfde gevelvlak, ter hoogte van de entree een bouwwerk als bedoeld in lid 3.2.4 is gerealiseerd of vergund.

3.2.4 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, in hetzelfde gevelvlak, een bouwwerk als bedoeld in lid 3.2.3 is gerealiseerd of vergund.

3.2.5 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 4 m² bedragen;
c. de hoogte van de berging mag niet meer dan 2 meter bedragen;
d. 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.

3.3 afwijken van de bouwregels

3.3.1 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 3.2.3 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 3.2.3 onder h;
b. het bepaalde in artikel 3.2.3 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 3.2.3 onder f en h;
c. het bepaalde in artikel 3.2.3 sub d tot een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het gevelvlak;
d. het bepaalde in artikel 3.2.3 sub f onder 1 ter plaatse van de zijgevel tot een diepte tot aan de perceelsgrens wanneer dit een grens met het openbaar gebied is.

3.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 3.3.1 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:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid; en
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.3 Afwijken t.b.v. ondergrondse bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden ten behoeve van het oprichten van ondergrondse kelders, met dien verstande dat:
a. ondergrondse bouwwerken slechts mogen worden gerealiseerd op de voor Tuin bestemde gronden indien binnen de bestemming Wonen de gronden gelegen buiten het bouwvlak ontbreken;
b. de diepte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3.00 meter;
c. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan 40% van de voor Tuin bestemde gronden met een maximum van 45 m²;
d. 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.

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 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 4 Wonen

4.1 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 artikel 4.5.1;

met de daarbij behorende:
b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen, indien er een inritconstructie/-vergunning aanwezig is;
d. bijbehorende bouwwerken;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:
f. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

4.2 bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen/woongebouwen worden gebouwd;
a. het splitsen van bestaande woningen is niet toegestaan;
b. het samenvoegen van bestaande woningen is niet toegestaan;
c. bij sloop/nieuwbouw dienen er evenveel woningen te worden terug gebouwd;
d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw, mag niet meer dan 60º bedragen. Deze contouren gelden voor tenminste twee dakvlakken;

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken verbonden aan het hoofdgebouw

Voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, verbonden met het hoofdgebouw, gelden de volgende regels:
a. de diepte van 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 bijbehorend bouwwerk mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 60° bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken los van het hoofdgebouw

Voor losse bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m².
b. een achtererfgebied met een oppervlakte van 250 m² of meer mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 75 m² bedragen;

c. de goot- en de bouwhoogte van bijbehorend bouwwerk mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 meter;
d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 60° bedragen.

4.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken mogen gesitueerd worden zowel binnen als buiten het bouwvlak;
b. voor zover gelegen binnen het bouwvlak is artikel 8.3 van toepassing;
c. voor zover gelegen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 40% van de 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 diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan één bouwlaag met een vrije hoogte van 3 meter;
    4. het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige effecten hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende 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;
d. de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 50% van de gronden.

4.2.6 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden gelden de volgende regels:
a. paardenbakken mogen slechts worden opgericht ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden en dienen te worden gerealiseerd buiten het bouwvlak van voor Wonen bestemde gronden;
b. de maximale oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1200 m²;
c. de gezamenlijke oppervlakte van het aantal bijgebouwen en de paardenbak mag niet meer bedragen dan 50% van de buiten het bouwvlak voor Wonen bestemde gronden;
d. de afstand van enig punt van de omheining van de paardenbak tot de nabijgelegen woningen van derden moet minimaal 50 meter bedragen;
e. de omheining van een paardenbak mag niet hoger zijn dan 1.50 meter;
f. de paardenbak mag voorzien zijn van maximaal 4 lichtmasten met een hoogte van maximaal 4 meter, mits de afstand van de lichtmasten tot nabijgelegen woningen van derden minimaal 75 meter bedraagt;
g. de omheining van een paardenbak mag niet hoger zijn dan 1.50 meter.

4.3 afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken t.b.v. lessenaarsdak

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 4.2.1 onder e ten behoeve van een ´lessenaarsdak'.
B &W toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de privacy en bezonning van de omwonenden.

4.3.2 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.

4.3.3 Afwijken samenvoegen woningen

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.

4.4 Voorwaarden m.b.t. het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen

4.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden en/of functiewijziging van een gebouw of perceel wordt slechts verleend:
a. wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Amstelveen';
b. indien de 'Nota Parkeernormen Amstelveen' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient er rekening te worden gehouden met de wijzigingen.

4.4.2 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.

4.4.3 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 4.4.1 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.

4.4.4 Afwijken van het laden en/of lossen

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 4.4.2 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.

4.4.5 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.

4.5 specifieke gebruiksregels

4.5.1 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 plaatsvinden;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt, noch beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning, met uitzondering van in- en uitladen.

4.5.2 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.

4.5.3 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.

4.5.4 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 bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf;
b. het gebruiken en inrichten van de daken van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken als dakterras;
c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
e. het bedrijfsmatig (commercieel) houden van paarden, zoals het stallen en africhten van paarden van derden en de verhuur van paarden aan derden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Woningdelen via kamergewijze verhuur

Met een omgevingsvergunning kan een woning, in afwijking van artikel 3.1, 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 5 Waarde - Archeologie 2 en 3

5.1 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.

5.2 bouwregels

Op de in lid 5.1 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 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;
b. 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;
c. het bepaalde onder a tot en met b 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.

5.3 afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 5.2 lid a tot en met b. 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.

5.3.2 Afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Indien uit het onder 5.3.1 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.

5.3.3 Voorwaarden voor afwijken m.b.t. mogelijke verstoring archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.2 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.

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

5.4.1 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 pompputen;
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 2' de oppervlakte van de werkzaamheden niet meer dan 100 m2 bedraagt;
    II. ter plaatse van de aanduiding 'waarde - archeologie 3' de oppervlakte van de werkzaamheden niet meer dan 1.000 m2 bedraagt.

5.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 5.4.1 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.

5.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 5.4.1 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.

5.4.5 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 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.

5.5 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.

5.6 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 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 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.

6.2 bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

6.2.2 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.

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken voor bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 6.2.1 voor bebouwing toegestaan in de samenvallende bestemmingen.

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

De in lid 6.3.1 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 7 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 8 algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 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.

8.3 algemene regels met betrekking tot ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

Artikel 9 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:
    1. bestemmingsvlak dienen te worden gerealiseerd en conform de bestemming te worden gebruikt;
    2. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten mag hebben op de bodem- en waterhuishouding. Hiertoe dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder;
g. de bestemmingsregels ten behoeve het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van de dienstverlening van overheidswege, het openbaar bestuur en openbare nutsbedrijven, 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:
    1. de overschrijding van de voorgeschreven goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10%;
    2. deze overschrijding met 10% heeft slechts betrekking op de extra (constructieve) opbouw op een dak dat nodig is om een groendak te kunnen toepassen, exclusief beplanting;
    3. groene daken mogen niet als dakterras of daktuin worden gebruikt als deze worden toegepast op woningen. Bij andere gebouwen dan woningen wordt het gebruik van een groendak als dakterras of daktuin per geval beoordeeld, waarbij vooral de privacy van naburige woonpercelen niet nadelig mag worden beïnvloed.

Geen omgevingsvergunning wordt verleend indien:

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

Artikel 10 Luchtvaartverkeerzone - LIB artikel 2.2.2

10.1 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 zoals gesteld in artikel 2.2.2 van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”.

10.2 Bouwregels

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 indien de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgeven zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Artikel 11 Luchthavenverkeerzone - LIB artikel 2.2.2a

11.1 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.

11.2 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'.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 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.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 overgangsrecht

12.1 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.

12.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan eenmalig afgeweken worden van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 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.

12.4 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.

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

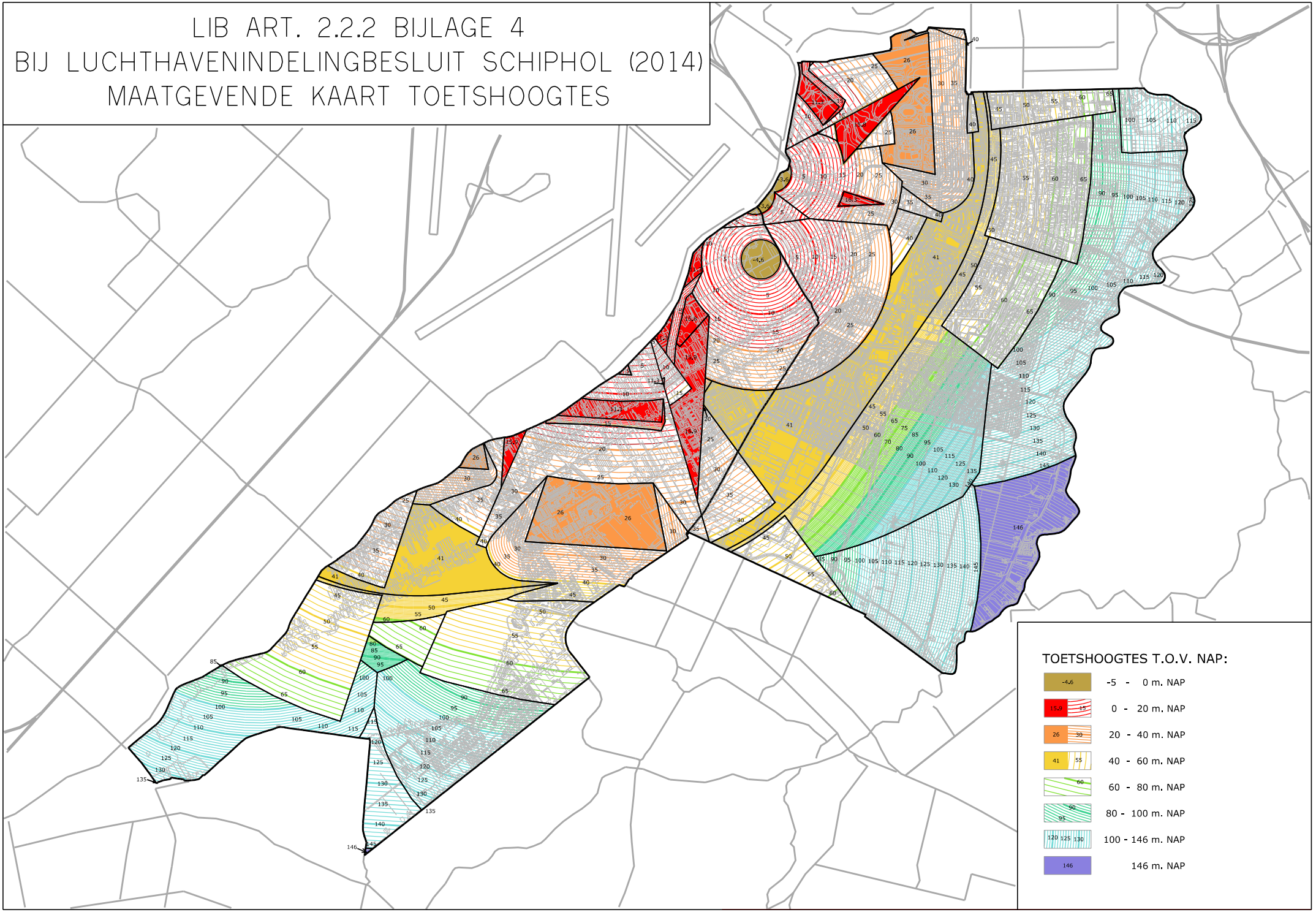
Artikel 13 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 138.

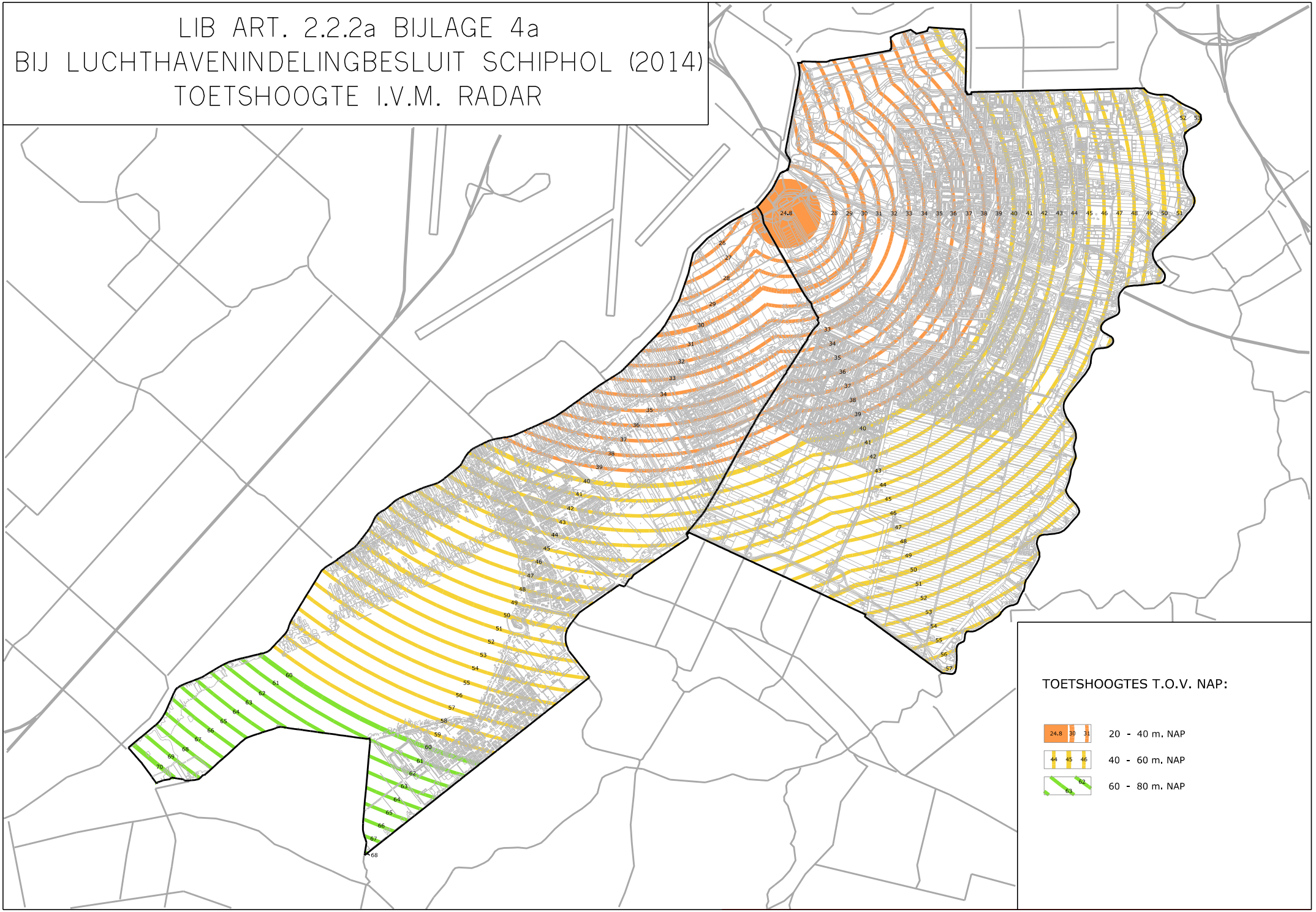
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
De griffier, de voorzitter,

Bijlage 1 van de regels

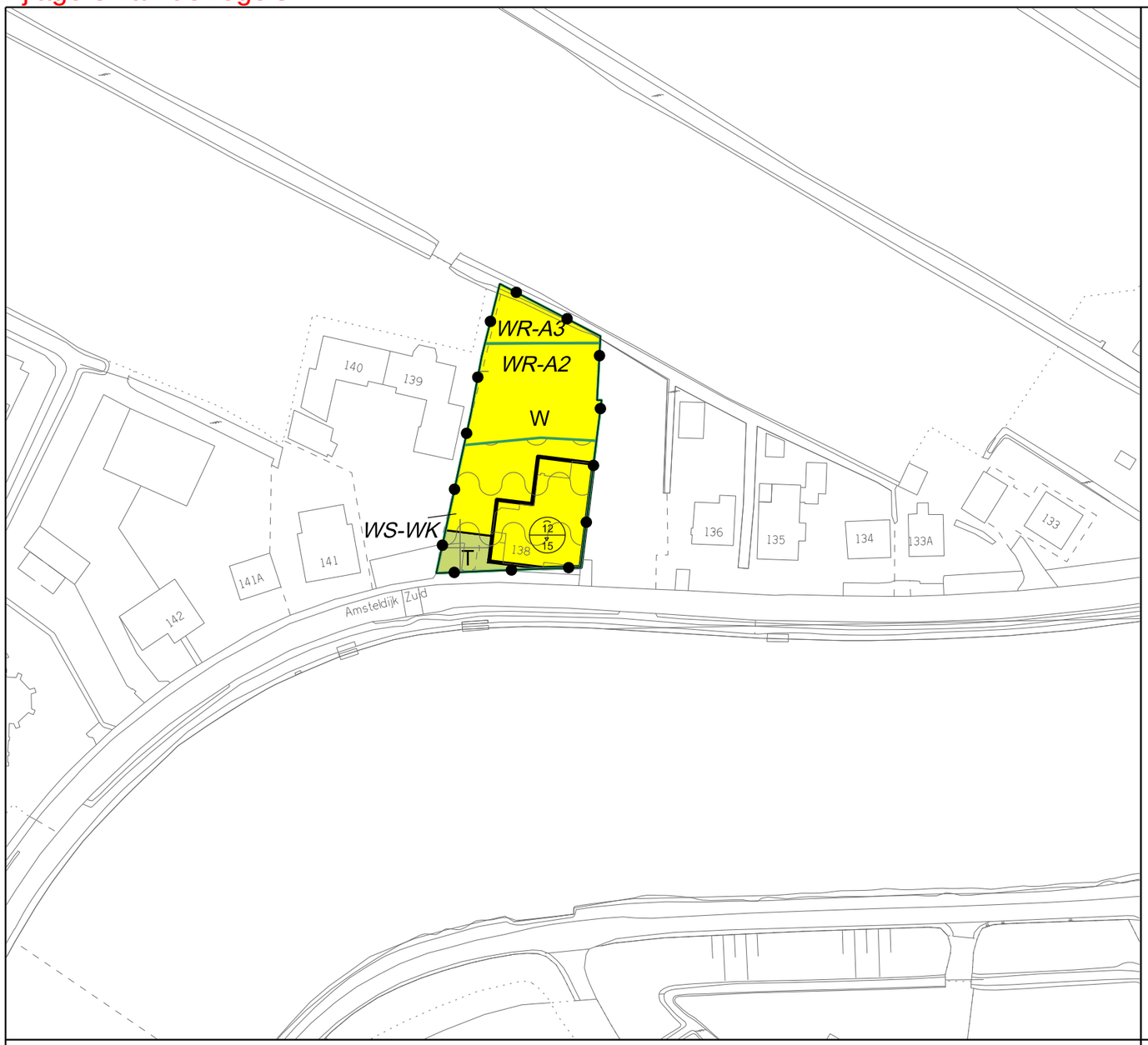
LIB ART. 2.2.2 BIJLAGE 4
BIJ LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT SCHIPHOL (2014)
MAATGEVENDE KAART TOETSHOOGTES



Bijlage 2 van de regels



Bijlage 3 van de regels



LEGENDA

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

T — Tuin

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2/3 — Waarde - Archeologie 2 en 3

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.2 toetshoogtes

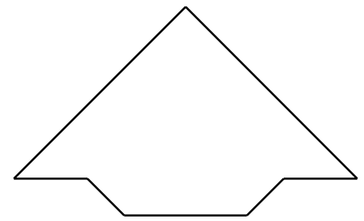
luchtvaartverkeerzone - lib art 2.2.2A toetshoogte radar

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

12/15 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



VASTGESTELD DOOR DE RAAD

VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN OP -- -- 2023

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 45 59

Bestemmingsplan Amsteldijk Zuid 138

datum : 02 05 23	gewijzigd : 03 07 23	formaat: A3	schaal : 1 : 1000
operator : S. KHO			plcfg : imro-2012-V8i.tbl
gecontr. :		tekknr.	
plan IDN : NL.IMRO.0362.09AD-VG01			

O:\st\BESTPLAN\ONTWERP-RO-PLAN 2012\plan-09AD Amsteldijk 138\Plotbestanden en PDF