TOELICHTING

Bestemmingsplan
Herziening Legmeerpolder - Legmeerdijk 254 en 258

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende bestemmingsplannen 3
1.4 Leeswijzer 3
HOOFDSTUK 2 VISIE PLANGEBIED 5
2.1 Uitgangspunten 5
2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking 5
2.3 Motivatie gemaakte keuzes 5
HOOFDSTUK 3 PLANOPZET 6
3.1 Algemeen 6
3.2 De bestemmingen 6
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID 9
4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling 9
4.2 Economische uitvoerbaarheid 9
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 9
4.4 Handhaving 10
HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 11
5.1 Ruimtelijke karakteristiek 11
5.2 Functioneel gebruik 11
HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER 13
6.1 Inleiding 13
6.2 Rijksbeleid 13
6.3 Provinciaal en regionaal beleid 15
6.4 Gemeentelijk beleid 18
HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT 21
7.1 Bodem 21
7.2 Water 22
7.3 Archeologie 23
7.4 Geluid 24
7.5 Luchtkwaliteit 25
7.6 Externe veiligheid 26
7.7 Flora en fauna 27

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De voorliggende herziening van het bestemmingsplan wordt gedaan als gevolg van een aanvraag (Z20-028409), en richt zich exclusief op de planologsiche omzetting van twee bedrijfswoningen (Legmeerdijk 254 en 258) in woonbestemmingen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De betreffende percelen zijn gelegen in de Noorder Legmeerpolder, aan de Legmeerdijk 254 en 258. De verbeelding van het plan is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.





Linkerafbeelding (figuur 1) toont de twee percelen en de rechterafbeelding (figuur 2) toont de percelen in groter verband.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt (gedeeltelijk) het bestemmingsplan "Legmeerpolder", dat op 29 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 2 juli 2014. Het bestemmingsplan "Legmeerpolder" wordt, waar van toepassing, zo veel mogelijk meegenomen in deze bestemmingsplansherziening.

Het geldende bestemmingsplan komt met het in werking treden van dit bestemmingsplan (gedeeltelijk) te vervallen. Verder gelden er op de locaties ook het "Paraplubestemmingsplan Wonen", het "Paraplubestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie", het "Paraplubestemmingsplan Herziening Begripsbepaling Peil (digitaal)" en het "Paraplubestemmingsplan Schipholparkeren en Parkeernormen". Deze blijven van kracht.

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 "Herziening Legmeerpolder - Legmeerdijk 254 en 258" legaliseert het wonen in de gebouwen aan de Legmeerdijk 254 en 258. De bestemming van 'Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning' ter plaatste van de specifieke percelen, wordt gewijzigd in bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

In hoofdstuk zes wordt ingegaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en het relevante beleid.

2.2 Functionele en ruimtelijke uitwerking

Voor de genoemde adressen is het niet reëel te veronderstellen dat de betreffende gebouwen in de (nabije) toekomst nog zullen worden aangewend voor een gebruik conform de vigerende bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning'. Met het oog op bovenstaande is de wijziging van deze bestemming naar woningen met bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen', in overeenstemming met het huidige gebruik, een aannemelijke vervolgstap.

Wat betreft de functionele uitwerking kan worden aangegeven dat met voorliggend bestemmingsplan de bestemmingen en hiermee het gebruik en functie wijzigt van agrarisch (glastuinbouw bedrijfswoning) naar wonen (burgerwoning), inclusief bijhorende tuin voor de genoemde percelen.

Wat betreft de ruimtelijke uitwerking kan worden aangegeven dat voorliggend wijzigingsplan geen fysieke toevoegingen of wijzigingen tot gevolg heeft. Dit bestemmingsplan is er slechts op gericht de planologisch illegale bestaande situatie te legaliseren.

2.3 Motivatie gemaakte keuzes

Het gebied tussen de Legmeerdijk en de Noorddammerweg, waar de twee percelen in liggen, is niet kansrijk als glastuinbouwgebied. Dit gebied is al deels verkleurd naar overige (legale en illegale) bedrijvigheid en kan worden beschouwd als ‘transformatiegebied’. Hier zal sanering of verplaatsing van de resterende glastuinbouw plaatsvinden.

Sinds kort vallen de percelen buiten glastuinbouwconcentratiegebied. De twee woningen waren voorheen planologisch gekoppeld aan één glastuinbouwbedrijf aan de Noorddammerweg (97A). Echter is deze functionele koppeling al jaren verdwenen, en er is geen reden aan te nemen dat die op korte termijn terug zal komen. De bedrijfswoningen worden gebruikt als woningen. Die situatie wordt nu voorzien van een actueel planologisch- juridisch kader.

HOOFDSTUK 3 PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

Artikel 3: Tuin
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erkers, entreeportalen, paden en terrassen en parkeervoorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behalve erkers en entreeportalen. Tevens is het niet toegestaan deze gronden te gebruiken voor opslag van goederen.

Artikel 4: Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen met de daarbij behorende erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, bouwwerken

geen gebouwen zijnde en infrastructurele voorzieningen met het oog op het beheer van de bestemming.

Artikel 5: Waarde - Archeologie 2
De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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. Op de bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1.50 meter bedragen.

Artikel 6 - Waterstaat - Waterkering
Als dubbelbestemming is opgenomen Waterstaat-Waterkering. De primaire bestemmingen mogen de belangen welke worden behartigd binnen de dubbelbestemming niet onevenredig schaden. Hiervoor is in de planregels een regeling opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7: Anti - dubbeltelregel
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.

Artikel 8: Algemene bouwregels
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.

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

Artikel 10, 11 en 12: Luchtvaartverkeerszone - Lib
Hier wordt aangegeven waar de gronden binnen de gebiedsaanduidingen en vrijwaringszones (Luchtvaartverkeerzones LIB) voor bedoeld zijn, welke beperkingen hier gelden en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht
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.

Artikel 14: Slotregel
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.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het realiseren van één of enkele woningen niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling. In dit geval worden slechts twee woningen mogelijk gemaakt waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien wordt feitelijk geen woning toegevoegd, slechts planologisch.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk. 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. Aanvrager heeft een aparte herziening van het bestemmingsplan Legmeerpolder aangevraagd, waarin ingevolge de legesverordening kosten aan zijn verbonden.

Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak

Het voorontwerp is gezien de aard en omvang van het bestemmingsplan niet ter inzage gelegd.

Het ontwerp is gedurende zes weken ter inzage gelegd van vrijdag 2 oktober 2020 tot en met donderdag 12 november 2020

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gekregen om schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken.

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 27 juli 2020.
De toezending is gedaan met het verzoek om binnen 3 weken te reageren en met de mededeling, dat indien niet binnen die termijn zal zijn gereageerd, wordt aangenomen, dat het ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

De instantie genoemd onder 1 heeft op 30 juli 2020 een reactie gegeven. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen in onderhavige toelichting. Hieronder een korte toelichting wat er aangepast is.

Uitgaande van de omstandigheid dat het plangebied buiten BSG ligt, hebben wij de plantoelichting overeenkomstig aangepast. Artikel 17 van de PRV was onvoldoende toegelicht, dit is nu aangevuld. Er is beargumenteerd waarom art. 17 lid 2 PRV toepasbaar is (paragraaf 6.3.2).

In de toelichting staat nu duidelijker uitgelegd dat de planologische koppeling tussen het bedrijf aan de Noorddammerweg 97A en de Legmeerdijk 254 en 258 al een aantal jaren daadwerkelijk verdwenen is. Er is geen sprake van een planologische koppeling aan enig bedrijf. Er is tevens geen sprake van dat het bedrijf aan de Noorddammerweg 97A zijn activiteiten binnenkort gaat staken.

4.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is er op gericht de bestaande situatie van illegale bewoning van de panden aan de Legmeerdijk 254 en 258 te legaliseren. Wanneer dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de verbeelding en/of de planregels is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaven. Goede handhaving vereist dat, naast de overheid ook belanghebbenden en de gebruikers van een plangebied op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de inhoud van het geldende bestemmingsplan. Om dit te bereiken zijn bestemmingsplannen digitaal toegankelijk via het internet. In de opzet van voorliggend bestemmingsplan is al rekening gehouden met deze nieuwe ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

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

5.1 Ruimtelijke karakteristiek

5.1.1 Het plangebied in groter verband

Het plangebied ligt in de Noorder Legmeerpolder. Dit gebied heeft voornamelijk noord-zuid georiënteerde routes. De hoger op een dijk gelegen Bovenkerkerweg, Noorddammerweg en Legmeerdijk vormen de historische doorgaande routes (linten).

Vanaf eind jaren ’80 zijn er in Noorder Legmeerpolder diverse tuinbouw-ondernemers geweest die de overstap hebben gemaakt van voornamelijk rozenteelt naar andere teelten (m.n. orchideeën, hortensia’s). In deze beweging is er een aantal die de tuinbouw feitelijk gestaakt heeft en is overgegaan op andere activiteiten zoals caravanstalling, opslag, Schipholparkeren, etc. Hierdoor is er een divers gebied ontstaan van deels tuinbouw en deels andere activiteiten, dat gekenmerkt wordt door een hoge mate van verrommeling.

De komende jaren zullen er grote gebiedsontwikkelingen plaatsvinden in de Noorder Legmeerpolder. Ten zuiden van de planlocaties wordt bedrijventerrein De Loeten (door)ontwikkeld. Ten noorden van de planlocaties wordt de komende jaren gewerkt aan een nieuw woon- en recreatiegebied (de Scheg). Het gebied tussen de Legmeerdijk en de Noorddammerweg, net ten zuiden van toekomstige nieuwbouwwijk De Scheg, is niet kansrijk is als glastuinbouwgebied. Dit gebied is al deels verkleurd naar overige (legale en illegale) bedrijvigheid en kan worden beschouwd als ‘transformatiegebied’. Hier zal sanering of verplaatsing van de resterende glastuinbouw plaatsvinden.

5.1.2 Beschrijving deelgebieden

Het plangebied onderscheidt geen deelgebieden aangezien de planlocaties slechts twee aan één geschakelde adressen betreft.

5.1.3 Cultuurhistorie/archeologie

Plangebied ligt in het lint van de Legmeerdijk. De ambitie is om het lint te intensiveren tot een hoogwaardig en herkenbaar woonlint. De voorliggende ontwikkeling is in lijn met deze wens.
Archeologische vondsten zijn te verwachten in de niet-uitgeveende gedeelten van de gemeente (Bovenlanden), de historische dijklinten, de gebieden langs de Amstel en in de Bovenkerkerpolder. Omdat het plangebied is gelegen in een historisch dijklint, geldt er de 'Waarde - Archeologie 2' (zie bijlage 5). Dit betekend dat bodemingrepen dieper dan 0,30 meter en een totaal oppervlakte hebben van 100 m2 verboden zijn. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn beoogd in dit plan (slechts planologische) is er geen onderzoek nodig naar eventuele archeologische vondsten in het gebied.

5.2 Functioneel gebruik

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van 'Agrarisch Glastuinbouw Bedrijfswoning' naar 'Tuin' en 'Wonen'. Deze bestemmingswijziging houdt het toestaan in van particuliere bewoning. Dit is overeenkomstig de huidige gebruikssituatie waarbij de gebouwen als woonhuis wordt gebruikt. Verder worden de

tuinen aan de voorkant, zijkant en achterkant van de hoofdgebouwen gebruikt als tuin en voor de ontsluiting van de percelen.

HOOFDSTUK 6 BELEIDSKADER

6.1 Inleiding

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

6.2 Rijksbeleid

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

6.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:
- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.
Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

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

mainports, brainport, greenports en valleys van nationale betekenis. Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang zoals de Zuidas en Structuurvisie Mainport Schiphol Amsterdam Haarlemmermeer worden doorgezet. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen, zoekt het Rijk in samenwerking met marktpartijen en andere overheden naar nieuwe vormen van financiering.

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

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

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

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

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

Conclusie
De voorziene ontwikkeling bevat geen strijdigheden met bovengenoemd beleid.

6.2.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

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

bepalingen met betrekking tot bebouwing en gebruik van bebouwing, bouwhoogten en functies met een vogelaantrekkende werking.

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

Conclusie
Het plangebied valt binnen de invloedzones van luchthaven Schiphol. Ter plaatse gelden drie beperkingen (zie bijlage 2, 3, en 4). Twee beperkingen ten aanzien van hoogte (LIB art. 2.2.2): LIB art 2.2.2 nr 4, toetshoogte (maximaal 34 meter) en LIB art. 2.2.2 nr 4a radarhoogte (maximaal 41 meter). Hiernaast geldt de beperking ten aanzien van het aantrekken van vogels, LIB art. 2.2.3. Bovendien ligt het plangebied binnen LIB beperkingzone IV. De hoogte van de bestaande bebouwing wijzigt niet en blijft ruim binnnen de toets- en radarhoogte. Er zijn geen bestemmingen die een vogelaantrekkende werking hebben. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het luchthavenindelingsbesluit. Voor wat betreft de ligging van de 20Ke-contour wordt naar de volgende paragraaf verwezen.

6.3 Provinciaal en regionaal beleid

6.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie heeft op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Op 28 september 2015 is deze gewijzigd. De structuurvisie geeft aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de ontwikkelingsstrategie uitgewerkt in concrete activiteiten met als doel uiteindelijk de visie te realiseren. Via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

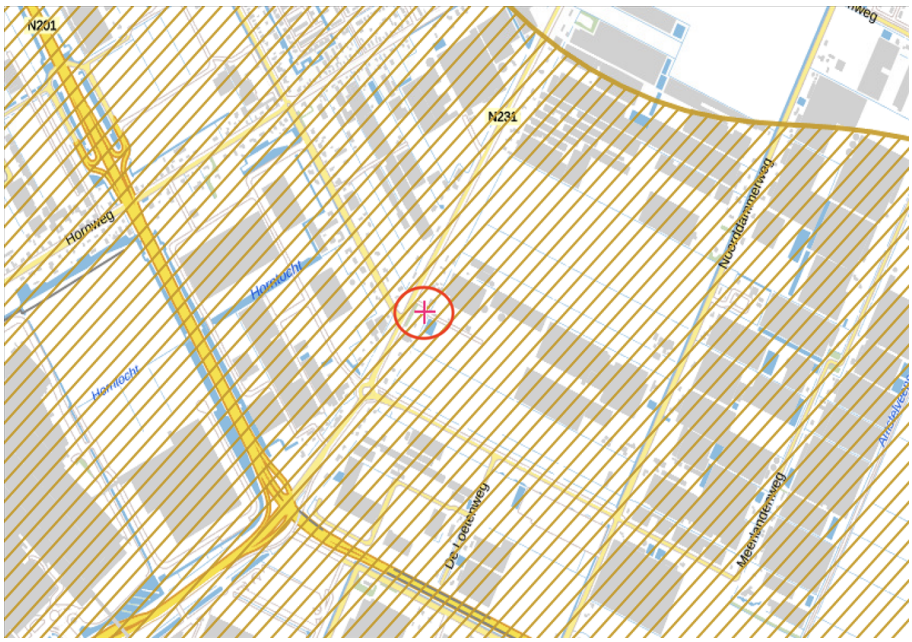
Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid is ook in de toekomst Noord-Holland aantrekkelijk te laten blijven als diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en met de kracht van het landschap als basis. Hieruit volgen een aantal provinciale belangen. De drie hoofdbelangen, duurzaam ruimtegebruik, klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit van cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad, vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

Conclusie
In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

6.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 27 mei 2019 heeft Gedeputeerde Staten de meest recente Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Deze is per 07 juni 2019 in werking getreden. Door middel van de PRV is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In de verordening is het provinciale beleid in regels vertaald. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen binnen het gehele provinciale grondgebied en specifiek voor het landelijke gebied van Noord-Holland waarmee een provinciaal belang gemoeid is. Daarnaast worden er regels gesteld over thema's die betrekking hebben op de Groene Ruimte, de Blauwe Ruimte en Energie.

<u>20 ke contour</u>
Conform artikel 5e van de PRV kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour uitsluitend binnen het BSG. Tot BSG wordt gerekend het gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.



Figuur 3: ligging ten opzichte van 20 Ke-contour

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat binnen de 20 Ke-contour, dient in de bestemmingsplantoelichting rekenschap te worden gegeven van het feit dat op de locaties sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid dat op de locaties nieuwe woningen worden bestemd, alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent.

<u>Glastuinbouwconcentratiegebied</u>
De begrenzing van het glastuinbouwconcentratiegebied is na een wijziging op grond van artikel 26c, lid 8 uit de Provinciaal Ruimtelijke Verordening aangepast waardoor de planlocaties niet meer binnen glastuinbouwconcentratiegebied is gelegen.

Conclusie
Volgens de huidige PRV valt het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied (BSG), en in landelijk gebied. Artikel 17 van de PRV biedt de mogelijkheid om voormalige

agrarische bouwpercelen te herbestemmen, lid 2 voorziet in een functiewijziging van het agrarisch bouwperceel naar een woonfunctie voor maximaal twee burgerwoningen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfswoning of het agrarisch bouwperceel is niet gelegen in glastuinbouw-concentratiegebied, zoals aangegeven op kaart 7 en de digitale verbeelding ervan;
b. de omzetting naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
c. aan maximaal 2.500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag in het agrarische bouwperceel wordt de woonbestemming toegekend;
d. de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op de overige gronden van het agrarisch bouwperceel wordt gesloopt en aan deze gronden een bestemming wordt toegekend zonder bouwmogelijkheden;
e. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500m² grondoppervlakte aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en;
f. een burgerwoning is uitsluitend mogelijk op het agrarische bouwperceel waar de agrarische bedrijfswoning staat.

De bedrijfswoningen liggen niet in glastuinbouwconcentratiegebied (a). De omzetting beperkt de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet. De aangrenzende agrarische percelen worden deels gebruikt ten behoeve van akkerbouw, deels voor glastuinbouw. Voor beide geldt een geur, stof en geluid afstand tot gevoelige objecten (zoals woningen) van respectievelijk 10, 10 en 30 meter. Aan de geur en stof afstand wordt voldaan. Aan de geluid afstand niet. In het gebied liggen meerdere percelen met vergelijkbare afstand tot (glas)tuinbouw gronden (bijvoorbeeld Legmeerdijk 198, 206, 222, 224). De aanwezigheid van de woonbestemming dichtbij de agrarische bestemming beperkt daar de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven niet. Het is aannemelijk dat dat in het geval van Legmeerdijk 254 en 258 ook zo zal zijn (b).

Het agrarisch bouwperceel is het perceel waar de bedrijfswoning (straks burgerwoning) op staat. Dit is in beide gevallen kleiner dan 2.500 m2 (1.620 m2 en 1.505 m2). Dit worden woonbestemmingen (c). Andere agrarische bedrijfsopstallen op deze percelen zijn niet meer aanwezig. Er rusten geen bouwmogelijkheden op de overige gronden (d). Er wordt geen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, het plan voorziet dan ook niet in de bouw van een burgerwoning (e), maar slechts in een functiewijziging. De huidige bebouwing blijft staan, en komt dus niet buiten het agrarisch bouwperceel te liggen (f).
Dit bestemmingsplan staat de planologische omzetting van twee woningen toe binnen de 20 Ke-contour buiten bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van nieuwe woningbouw. De woningen zijn gelegen binnen de Lden 2016 58 dB(A) zone. Gezien de ligging van de 20 Ke-contour zal het geluidsniveau Lden maximaal 59 dB(A) zijn. Voor wat betreft vliegverkeer in de nacht vallen de planlocaties binnen de Lnight 2016 45-49 dB (A) geluidsbelastingzone.
Het vliegverkeer van en naar Schiphol brengt externe veiligheidsrisico's met zich mee. In heel Nederland kan een vliegtuig neerstorten maar de meeste luchtvaartongevallen gebeuren op of in de directe omgeving van een vliegveld. In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) zijn daarom regels opgenomen onder meer ten aanzien van het onderwerp externe veiligheid.

Het plangebied valt binnen LIB zone 4. Onderliggend bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat het gebied intensiever wordt gebruikt dan in de huidige situatie. De kans op een vliegtuigramp binnen het plangebied is zeer klein te noemen. Het is in ieder geval kleiner dan 1 op de miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten zone 3. Een kans van 1 op de miljoen per jaar wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) al zo gering

gezien dat het risico als aanvaardbaar wordt geacht. De kans op het optreden van dergelijk incident is verwaarloosbaar klein.

De PRV vormt geen belemmering voor dit plan.

6.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad is vastgesteld op 10 april 2018.
Met deze Leidraad wil de provincie richting geven aan ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.
Noord-Holland biedt een rijke variatie aan landschappen, kernen en cultuurhistorische monumenten. Er zijn wadden, duinen, polders, heidevelden, veenweiden en droogmakerijen. De provincie onderscheidt zich door zijn openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Elk deel heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak nog goed afleesbaar is in het landschap. Het huidige landschap van Noord-Holland is een erfenis met een grote aantrekkingskracht op mensen die in de provincie wonen, werken en recreëren. De hoge kwaliteit ervan draagt bij aan het economische vestigingsklimaat in de provincie.
Het landschap is een dynamische leefomgeving die al sinds mensenheugenis verandert en dat ook zal blijven doen. De provincie wil dan ook ruimte blijven bieden aan nieuwe ontwikkelingen, op een manier die bijdraagt aan de waarden en kwaliteiten van het landschap en waarbij de ontstaansgeschiedenis herkenbaar blijft. De Leidraad 2018 is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis).

Ruimtelijke kwaliteit is lastig te definiëren of kwantificeren. Ruimtelijke kwaliteit draait om het samenspel van nieuw en oud en de balans tussen behoud en ontwikkeling bij het maken van keuzen over de toekomst van het landschap. Zonder behoud geen verleden, maar zonder ontwikkeling geen toekomst. Kortom ruimtelijke kwaliteit ontstaat als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten op de huidige kwaliteiten van het landschap. Zodat, waar mogelijk, eenieder het landschap in kan, het kan beleven en ervan kan genieten – ook in de toekomst.

Conclusie
Er zijn bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarden aan dit gebied toegekend, namelijk dat de Legmeerdijk een lintbebouwingsgebied is. Hier moet met deze (juridisch-planologische) ontwikkeling rekening worden gehouden. Aangezien dit plan alleen een planologische ontwikkeling mogelijk maakt, en geen fysieke, kan er redelijkerwijs van uit worden gegaan dat er in dit plan voldoende rekening is gehouden met de specifieke landschappelijke of cultuurhistorische waarden.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Amstelveen 2025+

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

Amstelveen is in een aantal decennia stormachtig gegroeid door zijn gunstige ligging en door ondernemend op het juiste moment kansen te grijpen. Inmiddels staat de

concurrentiepositie van de metropoolregio Amsterdam onder druk. De tijd dat Amstelveen kon meeliften op de groei van de regio is voorgoed voorbij. Dat vraagt om een andere instelling. Vraag is nu meer wat Amstelveen kan betekenen voor de regio. Een aantal thematische uitgangspunten zijn relevant voor dit plangebied.

Wonen
Het uitgangspunt is dat de woningmarkt in Amstelveen in beweging gebracht moet worden. Dit wordt bereikt door de doorstroming te bevorderen door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen, zowel in centrumstedelijk, landelijk als suburbane woonmilieus. Voor verschillende doelgroepen kan deze ontwikkelingslocatie een aantrekkelijk woonmilieu vormen. Hierdoor komt de doorstroming weer op gang. Daarnaast wordt ingezet op de verduurzaming van de woningvoorraad.
In de Structuurvisie Amstelveen 2025 is het noordelijk deel van de Noorder Legmeerpolder aangewezen als woningbouwlocatie, waarbij het meest noordelijk deel ('De Scheg', ten noorden van de 20 Ke geluidscontour) is aangemerkt als woningbouw 1e fase.

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

6.4.2 Deelstructuurvisie Noorder Legmeerpolder (2017)
Verdergaande mondiale concurrentie, wegvallende afzetmarkten
en schaalvergroting in de glastuinbouw heeft geleidt tot de behoefte aan herstructurering en sanering van de glastuinbouw en daarmee aan een alternatieve invulling van voormalig glastuinbouwgebied. Maar ook gewijzigde beleid- en regelgeving (o.a. het Luchthavenindelingbesluit) maken het noodzakelijk om het bestaande ruimtelijke beleid voor de Noorder Legmeerpolder te actualiseren.

De Ruimtelijke Visie Noorder Legmeerpolder is een (deel) structuurvisie met als doel:
1. het bieden van een perspectief aan ondernemers in de Noorder Legmeerpolder – actief in de glastuinbouw en in andere sectoren – over de toekomstvastheid van glastuinbouw en de mogelijkheden voor alternatieve functies;
2. richting geven aan de transformatie en maatwerkoplossingen bij verouderd en verspreid glas;
3. richting geven aan de wenselijkheid en haalbaarheid van functies anders dan glastuinbouw, die niet in het vigerende bestemmingsplan passen.

Conclusie:
Voorliggend bestemmingsplan Legmeerdijk 254 en 258 is in overeenstemming met de structuurvisie Noorder Legmeerpolder. In onderstaande tekst wordt uiteengezet waar de planlocaties aansluiten op de structuurvisie.

De voorheen aanwezige functionele koppeling tussen het bedrijf aan de Noorddammerweg 97A en de twee bijbehorende bedrijfswoningen is verdwenen. De bedrijfswoningen worden sinds langere tijd particulier bewoond. Herstel van de functionele koppeling tussen bedrijf en de bedrijfswoningen is niet aannemelijk.

Het voorliggende plan beoogt geen nieuwe ontwikkelingen, dus kan aangenomen worden dat het plan toekomstige ontwikkelingen niet in de weg zal staan.

Beide percelen aan de Legmeerdijk zijn groter dan 250 m2. De aanwezige bijgebouwen bij beide woningen zijn kleiner dan 75 m2.

HOOFDSTUK 7 OMGEVINGSKWALITEIT

7.1 Bodem

Wettelijk- en Beleidskader
Het bodembeleid heeft tot doel een balans te vinden tussen bodemgebruik en bescherming van bodemfuncties. Met bescherming wordt bedoeld dat een bodemgebruik duurzaam, veilig en gezond is. Bescherming is niet alleen tegen verontreiniging gericht, maar in principe tegen elke aantasting die het gebruik benadeeld.

Het beleid voor bodembescherming kent drie sporen. Het eerste spoor bestaat uit het oplossen van de knelpunten die zijn ontstaan door historische verontreinigingen. Hiervoor is een programmatische aanpak opgesteld, die in de Wet bodembescherming is opgenomen. Het doel, om in 2015 geen locaties meer te hebben waar acute gezondheidsrisico optreden, is in Aalsmeer/Amstelveen bereikt. Het 2e spoor richt zich op het voorkomen van nieuwe aantasting door het stellen van regels aan activiteiten in en op de bodem. De Wet Milieubeheer vormt hiervoor de basis. Het 3e en laatste spoor is het ruimtelijke spoor (Wro) dat tot doel heeft te komen tot een 'goede ruimtelijke ordening. Dit gebeurt door nieuwe gebruiksfunctie (bv. wonen) alleen te bestemmen op gronden met voldoende bodemkwaliteit. Bij bestaand bodemgebruik worden natuurlijk momenten aangegrepen om de bodemkwaliteit zo nodig te verbeteren. Als ijkpunt kunnen de bodemnormen uit de Regeling bodemkwaliteit worden toegepast.

In gebieden met intensief bodemgebruik is het niet altijd mogelijk om de juiste bodemkwaliteit tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te bereiken. Het Besluit bodemkwaliteit (Bkk) biedt dan de mogelijkheid om op projectniveau af te wijken van de generieke normen, mits op gebiedsniveau de kwaliteit niet verminderd en dit beleid door lokaal bestuur wordt vastgesteld. In Amstelveen is wel gebiedspecifiek beleid opgenomen in de Nota bodembeheer(2013), maar er zijn geen regels opgenomen die het bestemmen van gebruiksfuncties beperken. Daar is ook weinig aanleiding voor, omdat de chemische bodemkwaliteit over het algemeen geen knelpunt vormt voor bestaand en toekomstig bodemgebruik.

De 3 sporen komen te zijner tijd samen in de Omgevingswet. De uitgangspunten van de Nota bodembeheer worden dan vertaald in de omgevingsvisie en resp. omgevingsplannen.

Provinciale milieuverordening
De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. In de praktijk betekent dit dat alleen grond mag worden toegepast die voldoet aan de bodemchemische normen en die bodemfysisch vergelijkbaar is met de in het toepassingsgebied voorkomende grondsoort. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening. Paragraaf 5.1.3 geeft inzicht in het aanwezige aardkundige erfgoed. Gebieden met aardkundige waarden dienen planologisch te worden beschermd.

Relevantie plangebied
In het kader van de voorliggend herziening van het bestemmingsplan is sprake van een planologische functiewijziging voor twee woningen, van bewoonde gebouwen met bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw - Bedrijfswoning' naar burgerwoningen met bestemmingen 'Tuin', en 'Wonen'. Er vinden geen bouwwerkzaamheden en verdere wijzigingen in het gebruik plaats. Historisch gebruik van de gronden geeft geen aanleiding tot het vermoeden van bodemverontreiniging en de huidige situatie bestaat reeds jarenlang.

7.2 Water

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

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

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

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

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

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

Watergebiedsplannen buitengebied
De waterdoelstellingen en ruimtelijke opgaven voor het buitengebied zijn door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht vastgelegd in de watergebiedsplannen WesterAmstel (2005) respectievelijk Middenpolder (2008). Een deel van de voorgestelde maatregelen is reeds uitgevoerd.

Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie
Het Deltaprogramma voor 2018 bevat voor het eerst een Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen versnelt en intensiveert.

Het doel van dit deltaplan is adaptatie te versnellen en te intensiveren, zodat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht

In het plan zijn 7 ambities opgenomen:
1. kwetsbaarheid in steden in beeld brengen middels een stresstest;
2. risicodialoog voeren op verschillende niveaus met gebiedspartners en een strategie opstellen;
3. uitvoerings- en investeringsagenda opstellen per regio;
4. het koppelen van uitvoeringsagenda met andere ruimtelijke opgaven (bijv. nieuwbouw en (groot)onderhoud);
5. stimuleren met financiële middelen en faciliteren middels het delen van kennis, instrumenten en ervaringen;
6. reguleren en borgen in beleid en regelgeving;
7. handelen bij calamiteiten indien er toch overlast en schade is bij extreme weersituaties.

De ambities, afspraken en acties kunnen alleen gerealiseerd worden door intensief met elkaar samen te werken.

Relevantie/beschrijving plangebied
Er vinden geen veranderingen plaats in de kwaliteit of kwantiteit van het water. Er is daarnaast ook geen toename aan verharding.

7.3 Archeologie

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/beschrijving plangebied
Voor onderhavige plan geldt geen verplichting tot archeologisch onderzoek, omdat er geen bodemverstoring plaatsvindt.

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.

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
Voor wat betreft de geluidgevoeligheid van de planlocaties ten opzichte van de geluidsbron verkeer, afkomstig van de Legmeerdijk, kan geconcludeerd worden dat deze locaties niet dichter bij deze geluidsbron ligt dan andere woningen. Hierdoor is de geluidsbelasting gelijk aan de andere woningen aan de Legmeerdijk en voldoet het naar verwachting aan de voorkeursgrenswaarde.

Rekening is gehouden met de 20 Ke-contour van Schiphol. Gezien de ontwikkeling slechts het planologisch legaliseren van twee bestaande gebouwen als woningen betreft en er geen nieuwe woning wordt toegevoegd, wordt de leefbaarheid door de geluidsbelasting van vliegverkeer niet aangetast.

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
Dit (postzegel) bestemmingsplan houdt een ontwikkeling in die geheel niet of niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

7.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

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

Wat is relevant voor het plangebied?
Er is geen sprake van een toename van het plaatsgebonden risico en/of van het groepsrisico.

7.7 Flora en fauna

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.

Wat is relevant voor het plangebied?
Door de functiewijziging worden eventueel beschermde soorten niet verstoord. Gezien de ontwikkeling bestaat er geen plicht of aanleiding voor het uitvoeren van een ecologisch onderzoek.