

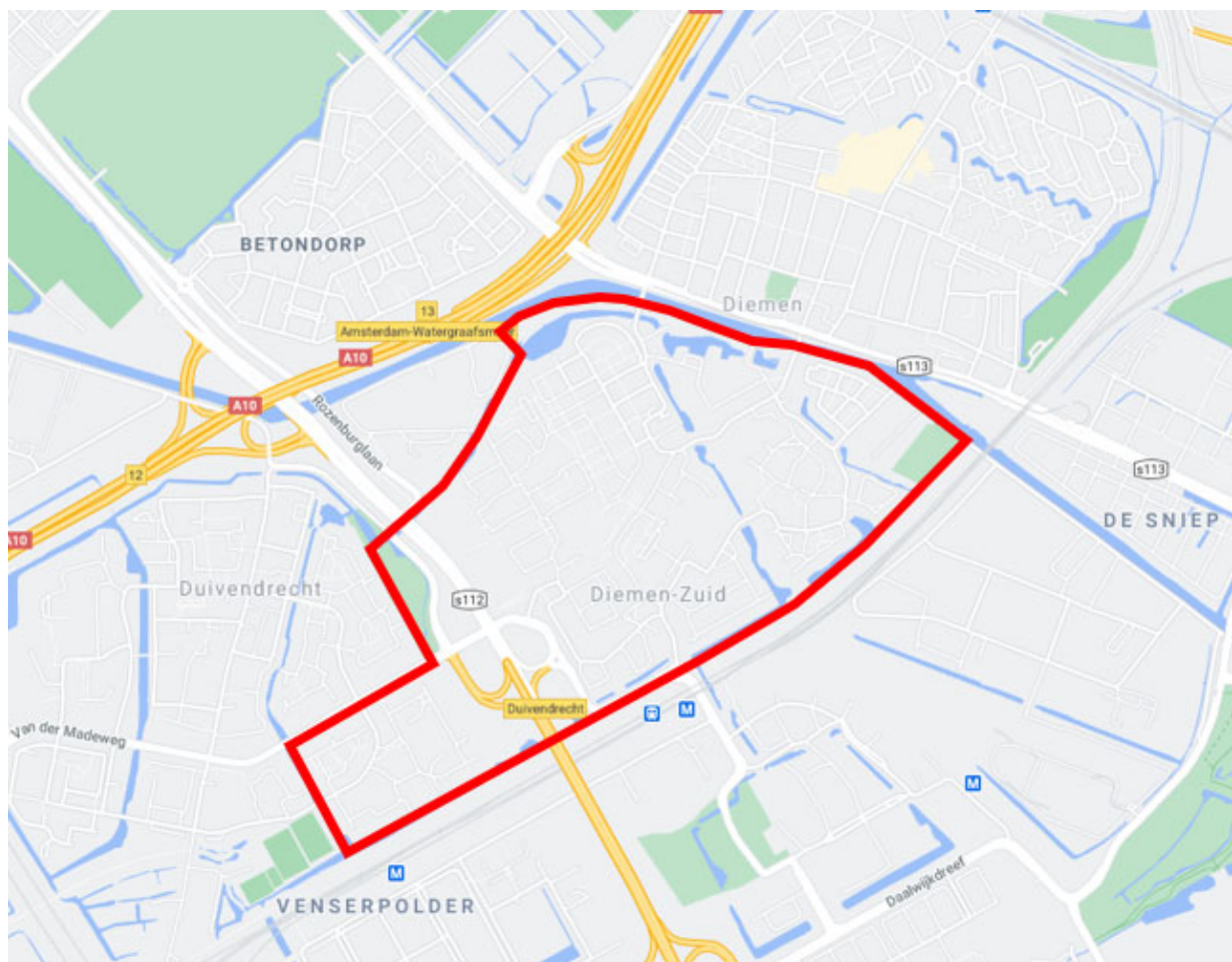
Bestemmingsplan Zuid 2021

Ontwerp

NL.IMRO.0384.BPzuid2021-OW01

Team Ruimtelijke Beleid

Datum 20 juli 2021



Documenttitel: Bestemmingsplan Zuid 2021
Toelichting

Status: Definitief ontwerp

Datum: 20-07-2021

Projectnaam: Veegactie Diemen

Projectnummer: BH3417

Opdrachtgever: Gemeente Diemen

Referentie:

Auteur(s): Devlin Oosterwijk, Margot Kieboom

Collegiale toets:

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:

Datum/paraaf vrijgave:

Zuid 2021

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende plannen	6
1.4 Aanpak	6
1.5 Functie van dit bestemmingsplan	7
1.6 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	10
2.2.2 Provinciale omgevingsverordening Noord-Holland 2020	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 Structuurvisie Diemen	12
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	15
3.1 Toelichting op de veegactie	15
3.2 Overzicht van aanpassingen in het plangebied	16
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	17
4.1 Standaard en plansystematiek	17
4.2 Toelichting op de regels	17
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Diemen telt 8 bestemmingsplannen en 15 deelplannen/postzegelplannen. Deze beslaan verreweg het hele grondgebied van de gemeente. In de periode 2009 - 2013 zijn alle bestemmingsplannen geactualiseerd. Van een aantal plannen is, onder andere door het gebruik ervan, gebleken dat ze aanpassing behoeven, omdat onvolkomenheden zijn ontdekt die mogelijk ongewenste ontwikkelingen zouden kunnen veroorzaken. Om dit te herstellen is een zogenoemd 'Veeg' bestemmingsplanactie gestart. Voorliggend bestemmingsplan Zuid 2021 maakt onderdeel uit van deze actie.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om weer 8 bestemmingsplannen te hebben waarin alle deelplannen, omgevingsvergunningen en beleidsneutrale correcties zijn verwerkt. Hierdoor zal bij inwerkingtreding van de omgevingswet het omgevingsplan van rechtswege overzichtelijker en publieksvriendelijker zijn.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de woonwijken aan de zuidzijde van Diemen. Het plangebied wordt begrensd door de zuidelijke oeverlijn van de Weespertrekvaart, de gemeentegrenzen met Ouder-Amstel en Amsterdam-Zuidoost en de spoorlijn Duivendrecht - Weesp. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied van het bestemmingsplan Zuid 2021 aangegeven. De begrenzing is hetzelfde als de oude beheersverordening Zuid.



Figuur 1-1 Ligging plangebied

1.3 Geldende plannen

Binnen het plangebied gelden - tot aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Zuid 2021 - de volgende bestemmingsplannen:

- Beheersverordening "Zuid" (NL.IMRO.0384.BVzuid-VG01), vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013.

De bovenstaande link verwijst naar de toelichting van het betreffende plan. In paragraaf 3.1 wordt uitgelegd wat hiermee wordt beoogd.

Tevens maakt een aantal afwijkingsbesluiten deel uit van het geldende planologische kader. Deze zijn in hoofdstuk 3 van deze toelichting vermeld.

1.4 Aanpak

In het bestemmingsplan Zuid 2021 zijn de volgende zaken gecorrigeerd c.q. hersteld:

- De wijzigingsplannen, partiële herzieningen en buitenplanse afwijkingen die na 2013 in het plangebied gerealiseerd zijn;
- Ambtshalve zijn correcties doorgevoerd die nodig werden geacht naar aanleiding van ervaringen vanuit de (toetsings)praktijk. Redactionele onduidelijkheden of gebleken onduidelijkheid over begripsomschrijvingen zijn in de praktijk opgelost bij vergunning verlening. In dit bestemmingsplan wordt dit 1 op 1 beleidsneutraal vertaald.
- Verwerking van jurisprudentie en gewijzigde wetgeving. Een voorbeeld hiervan is de overgang van de Monumentenwet naar de Erfgoedwet;
- Verwerking van grondverkoop van kleine stukken gemeenteground (snippergroen). Deze gronden hebben volgens het geldende bestemmingsplan vaak nog een berstemming openbaar Groen en horen een bijvoorbeeld een bestemming "Tuin" te krijgen.

In het bestemmingsplan is de feitelijke bestaande situatie overgenomen en er is voort geborduurd op het bestaande beleid. Er is sprake van een beleidneutrale aanpassing. Hieronder wordt het begrip beleidsneutraliteit nader omschreven.

Definitie beleidsneutraliteit

Een beleidsneutraal bestemmingsplan is een plan waarin alleen ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgelegd die gericht zijn op het beheer van de feitelijke situatie (gebruik en bouwen). In een beleidsneutraal bestemmingsplan worden geen wezenlijke nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wel worden vergunde ontwikkelingen, die nog niet in een bestemmingsplan waren opgenomen, positief bestemd. Hiermee wordt een bestaande legale ontwikkeling in het bestemmingsplan geborgd. Regeltechnisch worden de bestemmingsplannen geactualiseerd en afgestemd op het gemeentelijke handboek digitale bestemmingsplannen. Onderling ontstaat daardoor meer samenhang tussen de verschillende bestemmingsplannen.

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat bestaande planologische mogelijkheden, inclusief de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden, niet (wezenlijk) worden aangetast. Om te kunnen bepalen of een voorgenomen wijziging nog kan worden beschouwd als 'beleidsneutraal' wordt een voorgenomen wijziging steeds getoetst aan het onderscheidende criterium "of deze wijziging redelijkerwijs was te verwachten". Bij die toetsing wordt op zichzelf beoordeeld of er sprake is van een wijziging die kan worden beschouwd als liggend in de lijn der verwachtingen en passend in het door de gemeente gevoerde planologische beleid.

Veegactie

Het bestemmingsplan geeft in de toelichting aan om welke onvolkomenheden het gaat en wat is gedaan om dit te corrigeren. Vaak gaat het om redactionele wijzigingen, maar het gaat ook om het verwerken van de binnenplanse en buitenplanse afwijkingsbesluiten (inclusief zogenaamde kruimelafwijkingen) waarvoor een omgevingsvergunningsvergunning is verleend, bijvoorbeeld voor uitbouwen, erkers en

dakopbouwen.

Deze besluiten zijn overigens niet in alle gevallen individueel in de regels en/of op de verbeelding (verbeelding) verwerkt, maar soms ook via een algemene regel in dit bestemmingsplan wel als toegelaten gebruik en/of (bouw-)werk aangemerkt. Dat betekent dat ook deze afwijkingen via de veegactie positief zijn bestemd

In Hoofdstuk 3 van deze plantoelichting worden deze afwijkingsprocedures en andere aanpassingen vermeld en (waar nodig) toegelicht.

1.5 Functie van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan vervangt de beheersverordening "Zuid". In paragraaf 1.3 wordt verwezen naar de toelichting op de beheersverordening. De regels in dit bestemmingsplan komen in de plaats van de regelingen uit de beheersverordening.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht.

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige papieren versie van het bestemmingsplan wordt gelijktijdig vastgesteld. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan na vaststelling en die van de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Zuid bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: inleiding op de veegactie
- Hoofdstuk 2: beschrijving van het actuele beleidskader (rijk, regionaal, provincie en gemeente)
- Hoofdstuk 3: beschrijving van de onderdelen van de veegactie voor plangebied Zuid 2021
- Hoofdstuk 4: artikelsgewijze toelichting op de regels
- Hoofdstuk 5: uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

In deze toelichting is - om uitvoeringstechnische redenen - niet de oorspronkelijke plantoelichting, met de daarbij behorende bijlagen, opgenomen. Deze is wel raadpleegbaar via een hyperlink die in hoofdstuk 3 is opgenomen. Ook de regels en verbeelding van het oorspronkelijk plan zijn langs die weg desgewenst raadpleegbaar.

Na de toelichting volgen de regels, inclusief de daarbij behorende bijlagen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Dit bestemmingsplan wordt beleidsneutraal uitgevoerd. Een uitvoerige toetsing aan het beleid is daarom niet aan de orde. Niettemin moet inzicht worden geboden in de actuele beleidsuitgangspunten van het rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Diemen. Daartoe worden de belangrijkste beleidsdocumenten in samenvatting weergegeven. Aan het einde van iedere paragraaf wordt overwogen of er uitgangspunten zijn die bij deze veegactie moeten worden betrokken.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Het uitgangspunt van de nieuwe aanpak van deze wet is dat ingrepen in de leefomgeving in samenhang plaatsvinden. Zo kunnen bij (gebieds)ontwikkelingen betere en meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil op nationale belangen sturing en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust zijn. Om dit te bereiken moeten er maatregelen in de leefomgeving getroffen worden zoals het behouden en aanleggen van voldoende groen en wateropslag in de steden. Ook moet Nederland in 2050 een duurzame energievoorziening hebben. Dit kan onder andere gerealiseerd worden door de aanleg van zonnepanelen en windmolens. Windmolens op zee hebben de voorkeur, maar ook op het land zijn ze nodig. Door de windmolens waar mogelijk zo veel mogelijk te clusteren wordt versnippering over het landschap voorkomen en kan de ruimte zo efficiënt mogelijk worden benut. Participatie en invloed van bewoners is daarbij erg belangrijk. Zonnepanelen moeten eerst op daken en gevels worden geplaatst voordat er over wordt gegaan op het plaatsen van zonnepanelen in het landschap. Ook zet het Rijk zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Om deze positie te bereiken en te handhaven zijn goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken vereist. Ook zijn nauwe samenwerkingsverbanden met internationale partners belangrijk, ook op defensie terrein. Het Rijk zet in op het creëren van een innovatief vestigingsklimaat, met een gezonde leefomgeving die inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen. Het uitgangspunt is wel dat de economie toekomst bestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair. Dit moet worden bereikt door duurzame energiebronnen te gebruiken en productieprocessen te veranderen zodat men niet langer afhankelijk is van fossiele bronnen.

3. Sterke en gezonde regio's

In steden en stedelijke regio's zijn veel nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. De voorkeur is om deze locaties binnenstedelijk te realiseren, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk moet de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeterd worden. Dit houdt in: schone lucht, voldoende groen, water en publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen, ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. De leefomgevingskwaliteit- en veiligheid moet toenemen. Dit betekent dat voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit- en veiligheid stelt en elke maatregelen er nodig zijn wanneer er voor nieuwe ontwikkelingslocaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid geborgen. Niet alleen groei heeft aandacht in de NOVI. Er wordt ook aandacht besteed aan het versterken van de vitaliteit en leefbaarheid in krimp regio's.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe deze aanpassingen zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. In alle gevallen wordt er ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

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

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden.

Ambities

Het leidende principe van de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving die goed is voor mens, plant én dier. Onder de hoofdambitie, balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd. Hierbij komen de volgende thema's aan bod:

Leefomgeving:

- Klimaatverandering: een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidsbelasting en ontwikkeling in de ondergrond.
- Biodiversiteit en natuur: biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere doelen zoals een gezonde leefomgeving kan worden bereikt.

Gebruik van leefomgeving:

- Economische transitie: een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: vraag en aanbod van woon- en werklocaties moeten beter met elkaar in overeenstemming zijn. Woningbouw moet vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeften en trends.

- Duurzaamheid van de totale voorraad is het uitgangspunt.
- Mobiliteit: Inwoners en bedrijven van de provincie Noord-Holland verplaatsen producten of personen effectief, veilig en efficiënt waarbij negatieve gevolgen van mobiliteit op het klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. De provincie zet zich in voor het verwerken van mobiliteitsopties die hieraan bijdragen zoals goede OV-verbindingen, uitstekende infrastructuur voor alle modaliteiten en technologische innovatie.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van unieke kwaliteiten van diverse landschappen en cultuurhistorie.

Energietransitie:

De ambitie voor de energietransitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie. De provincie biedt de ruimte aan noodzakelijke energietransitie en de daarvoor benodigde infrastructuur. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de ambities voor verstedelijking en landschap.

5 bewegingen met ontwikkelprincipes

Naast de ambities worden in de Omgevingsvisie vijf samenhangende bewegingen geschetst. Bewegingen die laten zien hoe de provincie omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die zij willen faciliteren. Hiertoe zijn een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden meegegeven. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. Dynamisch schiereiland: hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling: hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's: gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten en de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie: benut economische kansen van de energietransitie
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

2.2.2 Provinciale omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provincie wil een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. Om dat te bereiken heeft de provincie samen met haar partners de Omgevingsverordening opgesteld.

Voor de provincie betekent dit een andere, nieuwe manier van werken. Ook de regels worden op een nieuwe manier opgesteld. De nieuwe regels richten zich op het 'hoe': hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? De fysieke leefomgeving staat voor alles wat mensen zien, voelen en ruiken zoals gebouwen, wegen, parken, bossen, rivieren en een schone lucht. Voorheen richtten de regels zich vooral op het 'wat': wat mag niet en welke uitzonderingen gelden? Het gaat dus meer om het doel en minder om het middel. In de Omgevingsverordening NH2020 worden daarvoor de eerste stappen gezet.

Gedeputeerde Staten hebben de Omgevingsverordening NH2020 op 16 november 2020 vastgesteld. Op 26 april 2021 hebben Gedeputeerde Staten de Ontwerp - Omgevingsverordening NH2022 vastgesteld. Deze zal tegelijk in werking treden met de Omgevingswet.

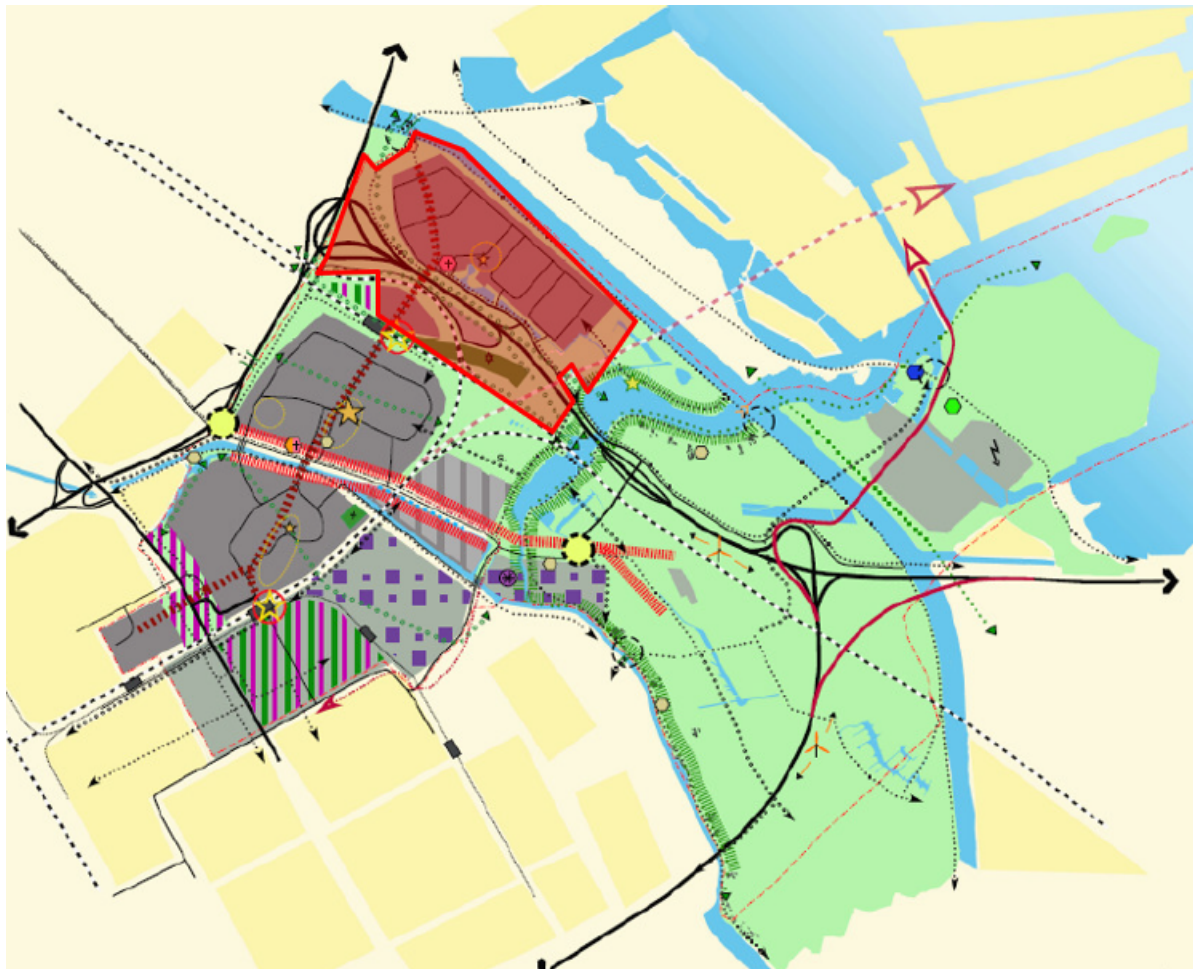
Gevolgen voor de veegactie

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland en de daartoe door de provincie gestelde (bestaande en toekomstige) regels geven geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in het plan. Door de veegactie wordt de bruikbaarheid van de plannen vergroot, hetgeen ook de uitvoering van het provinciaal beleid ten goede komt.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Diemen

In de structuurvisie van de gemeente Diemen uit 2011 wordt een visie gegeven op hoe de gemeente zich de komende tien tot dertig jaar wil ontwikkelen. Hierbij gaat het om lokale thema's als wonen, werken, voorzieningen, recreatie, groen, maar ook over de regionale positie. De structuurvisie kan gezien worden als een strategisch beleidsdocument. In een structuurvisie worden afwegingen gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid op lokaal niveau. Er worden keuzes gemaakt over de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn, en de daarvoor noodzakelijke maatregelen op korte termijn. Het is het richtinggevend document waarin voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid een gemeente nastreeft. Het vormt de basis voor verdere uitwerking in sectoraal beleid en in juridische kaders zoals bestemmingsplannen. In figuur 3-1 is de plankaart van de structuurvisie te zien.



Figuur 3-1: Uitsnede plankaart structuurvisie Diemen, met daarin rood het plangebied Noord 2021.

De algemene ambitie/visie luidt als volgt: "in 2040 is Diemen een duurzaam, stedelijk dorp op het grensvlak van Amsterdam en de Diemerscheg, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Diemen heeft een bijzondere ligging, omdat het ingeklemd ligt tussen het grootstedelijke Amsterdam en de Diemerscheg, de groene en recreatieve uitloper van het Groene Hart. De Diemerscheg is bij een groot publiek bekend en van de recreatieve mogelijkheden wordt intensief gebruik gemaakt".

De ambitie/visie schetst een gewenst beeld van Diemen in 2040 en vormt daarmee de kapstok voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Om deze ambitie ook daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken dient een aantal ruimtelijke opgaven te worden opgepakt.

Binnen het bestaand stedelijk gebied ligt de nadruk op het versterken van de functionele en ruimtelijke structuur van de wijken, met aandacht voor de eigenheid en diversiteit van de verschillende wijken met goed wijkvoorzieningen. Voor de woonbuurten dient ingezet te worden op het versterken van de identiteit en de sociale samenhang. Dit betekent het formuleren van het onderscheidende karakter van de verschillende buurten binnen de wijken en dit koppelen aan inrichtingsprincipes van de opzet van deze buurten, maar ook van de openbare ruimte. Er wordt ingezet op het clusteren van de sport-, school- en opvangvoorzieningen op wijkniveau, waardoor de cohesie in de buurt versterkt wordt.

Diemen Noord is een 'sterke' wijk met veel eengezinswoningen, met een relatief dure woningvoorraad, veel particuliere huur en veel eigenaar-bewoners. Door de samenvoeging van scholen komen mogelijk locaties vrij. Nieuwe ontwikkelingen aldaar moeten bijdragen aan de sterke wijk, bijvoorbeeld door functiemenging.

Gevolgen voor de veegactie

De bestaande plannen voldoen reeds aan het structuurvisiebeleid. Wel worden de plannen op ondergeschikte onderdelen aangepast aan de beleidsuitvoering in de praktijk, bijvoorbeeld door het wegnemen van onjuistheden en omissies. Door de veegactie wordt de bruikbaarheid van de plannen vergroot, hetgeen ook de uitvoering van het gemeentelijk beleid ten goede komt.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Toelichting op de veegactie

Zoals in paragraaf 1.4 is beschreven heeft dit bestemmingsplan tot doel in één keer diverse correcties en wijzigingen aan te brengen. In deze paragraaf worden de betreffende correcties/wijzigingen toegelicht. Er wordt gemotiveerd aangegeven wat in het bestemmingsplan geregeld wordt en op welke wijze. In deze paragraaf volgt eerst een algemene toelichting op de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is gemaakt op basis van de bestaande verbeelding van beheersverordening Zuid. Binnen het plangebied liggen geen buitenplanse afwijkingsbesluiten, die nog niet in de beheersverordening waren opgenomen. Op de verbeelding is een grondtransactie verwerkt. Tot slot zijn enkele (ambtshalve geconstateerde) correcties en omissies verwerkt.

Regels

Net als bij de verbeelding zijn de regels van de beheersverordening aangepast tot één nieuwe set aan regels. Uiteraard zijn ook de bij de regels behorende bijlagen hierbij opgenomen. Daar waar er nog geen regels van toepassing waren, zijn nieuwe regels verwerkt. Zo is bijvoorbeeld de dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook toegevoegd aan de regels. Daarbij is zo dicht mogelijk aangesloten op de detaillering, systematiek en terminologie van bestaande regels. Ook in de regels zijn op enkele onderdelen correcties doorgevoerd en omissies weggenomen. Op deze wijze is een volledige, actuele set aan regels ontstaan die nauw correspondeert met de nieuwe verbeelding, zowel vanuit juridisch oogpunt als uit oogpunt van digitale raadpleegbaarheid. Daarnaast zijn bepaalde onderdelen uit de regels aangepast om meer uniformiteit te bereiken. Het gaat hier om de aan- en bijgebouwenregeling, begripsbepalingen en algemene regels van de woonbestemmingen binnen het plangebied.

Toelichting

Een volledige integratie is niet doelmatig. Het draagt ook niet bij aan de doelstelling van de gemeente om het planologisch-juridisch kader op een overzichtelijk en publieksvriendelijke manier beschikbaar te stellen. Verder is het ook juridisch niet strikt noodzakelijk. Daarom is gekozen voor een pragmatische en publieksvriendelijke oplossing. Voor ieder nieuw bestemmingsplan is een nieuwe, compacte plantoelichting opgesteld, met daarin:

- een algemene beschrijving van de veegactie;
- een duidelijk overzicht van de aanpassingen (samenvoegingen, aanpassingen en correcties), waar nodig voorzien van toelichtende beschrijvingen;
- een actuele artikelsgewijze toelichting, waarin alle opgenomen regels zijn voorzien van nadere uitleg;
- hyperlinks naar de bestaande plannen en besluiten, zoals die op de landelijke (officiële) website www.ruimtelijkeplannen.nl staan. Deze hyperlink is in deze toelichting in paragraaf 1.3 opgenomen.

Op die manier bevat de toelichting in beginsel alle wezenlijke informatie voor de meeste raadplegers. De behoefte aan het raadplegen van de (oude) toelichtingen en bijlagen van de bestaande plannen is naar verwachting beperkt. Niettemin worden raadplegers die daarin geïnteresseerd zijn via de hyperlinks toch gefaciliteerd. Uiteraard kan contact met de gemeente worden opgenomen indien een raadpleger ondersteuning wenst bij het raadplegen van de bestaande toelichtingen.

Jurisprudentie en gewijzigde wetgeving

Bij het integreren van plannen en verwerken van besluiten en correcties is recente jurisprudentie en gewijzigde wetgeving waar nodig en waar mogelijk meegenomen. Hierbij is er wel voor gewaakt dat een aanpassing zou (kunnen) leiden tot niet-beleidsneutrale aanpassingen.

3.2 Overzicht van aanpassingen in het plangebied

In deze paragraaf zijn de belangrijkste aanpassingen aangegeven die op dit bestemmingsplan betrekking hebben. De meest specifieke aanpassingen zijn met het oog op efficiënte verwijzing uniek genummerd.

Daar waar wordt verwezen naar een artikel- of lidnummer wordt het (nieuwe) artikel- of lidnummer bedoeld zoals opgenomen in dit plan. Dit nieuwe artikel- of lidnummer kan afwijken van het artikel- of lidnummer in het bestaande bestemmingsplannen.

Bestaande plannen

1. Beheersverordening "Zuid" (NL.IMRO.0384.BVzuid-VG01), vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013.

Verwerking van grondaankopen

2. De verbeelding bij Haerstedde 41 is gecorrigeerd naar de bestemming Wonen.

Belangrijke aanpassingen vanuit wetgeving en jurisprudentie

3. Art. 1 van de regels (begripsbepalingen) is aangevuld met de begrippen: *woongebouw*, *zorgwoningen en begeleid wonen*. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - begeleid wonen' toegevoegd.

Verwerking overige aanpassingen

4. Art. 1.5 regels: het begrip 'aan- en uitbouw' is als volgt gecorrigeerd: *een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in functioneel en/of bouwkundig één geheel vormt met het hoofdgebouw, terwijl het in bouwkundig opzicht herkenbaar is als een ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw*.
5. Art. 1.23 regels: het begrip 'bijgebouw' is als volgt gecorrigeerd: een op een bouwperceel gelegen vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
6. In de regels voor aan-huis-verbonden beroepen is verduidelijkt dat een 'bed & breakfast' voor maximaal 4 personen niet is uitgesloten.
7. Verbeelding en regels: toevoegen van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' en 'Leiding - Leidingstrook'.
8. Art. 29.2 i.c.m. Art. 1.19: regeling bestaande maten, waardoor de verleende vergunningen op grond van dit plan rechtens zijn toegelaten.

Overige aanpassingen van ondergeschikte aard

- Stroomlijnen begripsomschrijvingen, meetomschrijvingen en algemene regels (aan de hand van het handboek regels).
- Tekstuele correcties en herstellen van foutieve verwijzingen.
- Aanpassing (door-)nummering als gevolg van de veegactie.
- Correcties op de verbeelding.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Standaard en plansystematiek

Standaard

Het bestemmingsplan Zuid 2021 is opgesteld en ingericht conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Systematiek

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan, dat wil zeggen dat aan de meeste percelen en gebieden specifieke bestemmingen zijn toegekend, in plaats van globale bestemmingen. In het kader van de veegactie zijn de bestemmingen en regels uit de bestaande bestemmingsplannen voor het overgrote deel onverkort gehandhaafd. In hoofdstuk 3 is aangegeven op welke onderdelen dit bestemmingsplan van de bestaande bestemmingsplannen afwijkt.

4.2 Toelichting op de regels

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op de overige regels uit het bestemmingsplan. Conform SVBP2012 zijn de regels onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk2 Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

Binnen deze bestemming vindt bedrijvigheid plaats. De bestemming is toegesneden op de bedrijfsactiviteiten van de op het perceel gevestigde firma Koninklijke Saan. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein. Hiervoor is een aanduiding parkeren opgenomen.

Artikel 4 Centrum

De bestemming Centrum heeft betrekking op de gronden van het winkelcentrum Kruidenhof. In de plint van het gebouw zijn winkels, horeca en dienstverlenende bedrijven (kapper e.d.) gevestigd. De begane grond is voor deze functies bestemd. De functies zijn onderling uitwisselbaar, maar de omvang van de horeca is gemaximeerd. Ook zijn er beperkingen ten aanzien van de zwaarte van de horeca-activiteiten. Alleen vestigingen tot categorie 2 (lichte en zeer lichte horeca) zijn toegestaan. De gedeeltelijke verdieping op de supermarkt kan alleen worden gebruikt voor bijbehorende ondersteunende functies (kantoor-kantine). Op de kop van het gebouw bevindt zich een tandartspraktijk (maatschappelijke voorziening). Deze is niet alleen op de begane grond, maar ook op de verdieping gevestigd. Dit is in beheersverordening ook toegestaan. Uitbreiding van de winkels of horeca naar deze locatie is niet toegestaan. Wel is dienstverlening hier toegestaan.

Verder zijn woningen toegestaan binnen de bestemming Centrum. In de woningen mag - onder voorwaarden - een beroep/bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Hierbij gaat het echter altijd om een beperkt deel van de woning. Detailhandel en horeca zijn in een woning niet toegestaan.

Artikel 5 Gemengd

De bestemming Gemengd heeft betrekking op de gronden van het Wethouder Duran Sportcentrum. Hier is dus sport mogelijk. Dit is, met het oog op de aanwezigheid van Het Wapen van Diemen, gecombineerd met horeca. Tenslotte zijn in dit bestemmingsvlak ook voorzieningen op gebied van cultuur en ontspanning mogelijk. Hier valt o.a. wellness onder, zodat uitbating van een sauna kan worden voortgezet. Bij het complex is ook een kleine hoeveelheid bijgebouwen toegestaan. Op dit moment staat er een berging, maar bijvoorbeeld ook een fietsenstalling behoort daarmee tot de mogelijkheden.

Artikel 6 Groen

Voor de aanwezige hoofdgroenstructuur en andere belangrijke groenvoorzieningen is de bestemming Groen opgenomen. Binnen het bestemmingsvlak zijn behalve groen ook eenvoudige infrastructurele voorzieningen, speelplaatsen en nutsgebouwen mogelijk. Deze moeten wel ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming groen. Ook is het mogelijk water aan te leggen. Voor grote wateroppervlaktes die van belang zijn voor de waterhuishouding is overigens een apart bestemmingsvlak 'Water' opgenomen. In de oksel van de Diemerdreef bij de Gooiseweg is een aparte aanduiding aangegeven voor het aldaar aanwezige depot.

Artikel 7 Maatschappelijk - 1

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen 'Maatschappelijk 1' opgenomen. Het gaat hier om de locaties van twee basisscholen, wijkcentrum 't Kruidvat en het Sociaal Medisch Centrum. Hier is dus het gebruik voor onderwijskundige, sociale, culturele en medische doeleinden toegestaan. Hier vallen ook de verschillende voorzieningen voor kinderopvang onder. Waar de voorzieningen in één gebouw zijn gecombineerd met (boven)woningen is dit met een aanduiding aangegeven. In de woningen is - onder voorwaarden - de uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis toegestaan. Net als bij de bestemming Gemengd is het niet uitgesloten een bijgebouw te plaatsen. Dit om tegemoet te kunnen komen aan de behoefte (met name bij de scholen) om bijvoorbeeld een fietsenstalling te realiseren.

Artikel 8 Maatschappelijk - 2

Deze bestemming is toegekend aan de locatie van het woonzorgcentrum Berkenstede. Hier passen behalve zorgwoningen ook de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners en personeel in. Verder zijn in het complex een aantal voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca en dienstverlening mogelijk. Daarbij kan gedacht worden aan een restaurant, winkeltje, kapper e.d.

Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats

Deze bestemming heeft betrekking op begraafplaats Rustoord. Omdat deze functie anders is dan de andere maatschappelijke functies binnen dit bestemmingsplan, is ervoor gekozen de begraafplaats apart te bestemmen als Maatschappelijk - Begraafplaats.

Artikel 10 Tuin

De bestemming Tuin is toegekend aan de voortuinen bij woningen. Met het oog op het straatbeeld en de sociale veiligheid is het gewenst deze ruimte zoveel mogelijk open te houden. Daarom mogen erfscheidingen en andere bouwwerken hier niet hoger zijn dan 1 meter. Een uitzondering wordt gemaakt voor het oprichten van een privacy scherm tussen twee woningen tegen de voorgevel. Zo'n privacy scherm mag maximaal 2 meter hoog zijn. De lengte van het scherm vanaf de voorgevel is afhankelijk van de lengte van de tuin (afstand van de voorgevel tot de weg), maar mag nooit meer zijn dan 1,5 meter. Gebouwen zoals aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mogen alleen op het zij- en achtererf worden gebouwd, niet in de voortuin.

In sommige situaties kan er in de voortuin worden geparkeerd. Hiervoor moet dan wel voldoende ruimte zijn: een tuinlengte van 5 meter is hiervoor minimaal nodig; de parkeerplaats moet ondergeschikt zijn aan de tuin. Ook het gebruik en de inrichting van de aangrenzende weg kan beperkend zijn voor de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Het parkeren in de voortuin mag in ieder geval niet ten koste gaan van openbare parkeerplaatsen.

Artikel 11 Verkeer

De bestemming Verkeer is van toepassing op de gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen,

openbaar vervoersvoorzieningen en verblijfsgebieden. Hierbij zijn de gebruikelijke bijbehorende voorzieningen als speelwerkhuizen, straatmeubilair en dergelijke toegestaan. Verder zijn ook kleine gebouwen zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen toegestaan. In beginsel mogen deze gebouwen niet groter zijn dan 20 m² per gebouw. Waar bestaande gebouwen al groter zijn, mag dit worden gecontinueerd.

Artikel 12 Verkeer - Garage

Dit betreft garageboxen en bergingen die niet (per definitie) op eigen terrein staan en die ook in de beheersverordening apart waren aangeduid. De autoboxen en bergingen zijn bedoeld voor bewoners uit de omgeving. Het is dan ook uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze - aan de openbare weg gelegen - gebouwen anders worden gebruikt dan als stalling van voertuigen c.q. berging voor bewoners. Bedrijfsmatig gebruik is daarom expliciet verboden.

Artikel 13 Verkeer - Weg

De doorgaande Gooiseweg heeft een aparte bestemming Verkeer - Weg gekregen. Dit om een duidelijk onderscheid te maken met de lokale wegen. In de regels is ook met deze afwijkende functie rekening gehouden.

Artikel 14 Water

De waterpartijen die in openbaar gebied zijn gelegen en een waterbergende functie hebben zijn hierin bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor bruggen zijn bouw mogelijkheden opgenomen. Het is niet toegestaan dat in het water steigers en dergelijke constructies worden aangelegd.

Artikel 15 Wonen - 1

De bestemming Wonen - 1 is van toepassing op de woningen in Biesbosch (de keuze om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de bestaande planologische regelingen, heeft er toe geleid dat de grondgebonden woningen in Biesbosch en in Diemen Zuid aparte bestemmingsvlakken Wonen 1 en Wonen 2 hebben gekregen). In Biesbosch worden verschillende woningontwerpen onderscheiden. Zij verschillen qua kapvorm (dwarskap of langskap) of qua goot- c.q. bouwhoogte. Dit is in de verbeelding en regels van het plan vastgelegd. In een zestal woningblokken zijn woningen aanwezig die lager zijn ontworpen dan de rest van het bouwblok en op de begane grond aan de achterzijde zijn uitgebouwd. Bij deze woningen is het eventueel mogelijk de achtergevel en kap van het hoofdvolume aan te passen tot een hoogte gelijk aan het aangrenzende - hogere - woningtypen in hetzelfde bouwblok. Dit is geregeld middels een (binnenplanse) afwijking van de bouwregels. Voorwaarde voor medewerking is in ieder geval dat het straat- en bebouwingsbeeld niet mag worden aangetast en ook aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Het uitgebouwde deel van de woning dient hierbij overigens ongemoeid te worden gelaten. Dit deel van de woning blijft - net als die van later gebouwde aan- en uitbouwen - beperkt tot de begane grond. Net als in alle andere woningen is ook hier het gebruik voor beroep/bedrijf aan huis onder voorwaarden toegestaan. De erfbebouwingsmogelijkheden op het zij- en achtererf zijn gelijk aan regelingen die in andere bestemmingsplannen van de gemeente Diemen zijn opgenomen.

Artikel 16 Wonen - 2

De grondgebonden woningen in de wijk Diemen Zuid zijn bestemd middels de bestemming Wonen - 2. Deze bestemmingen zijn onderverdeeld in 12 bouwaanduidingen die betrekking hebben op de vorm van het hoofdgebouw. Die vorm verschilt wat betreft:

- het aantal bouwlagen en de vorm hiervan;
- de eventuele kap en de vorm hiervan;
- de goothoogte.

In combinatie met de maximale bouwhoogte die op de verbeelding is aangegeven, is zo het hele spectrum van alle verschillende woningtypes vastgelegd. Uit de combinatie van aantal bouwlagen en de toegestane bouwhoogte is bijvoorbeeld op te maken of op de bouwlagen een kapverdieping is toegestaan. Een kapverdieping is in beginsel voorzien van schuine dakvlakken. Bij een beperkt aantal woningtypes was het op grond van het oude bestemmingsplan middels een binnenplanse vrijstelling mogelijk de woning alsnog te voorzien van een kapverdieping of de kapvorm te wijzigen door middel van een gevel- of dakopbouw. Van deze mogelijkheden is inmiddels ook al in verschillende buurten en bij uiteenlopende woningontwerpen gebruik gemaakt. Het hangt van een aantal factoren af of aan een

verzoek tot uitbreiding medewerking kan worden verleend en zo ja in welke vorm. Het gaat daarbij om ruimtelijke en welstandsaspecten. Ten eerste is de stedenbouwkundige situatie van belang; of de uitbreiding zichtbaar is vanuit de openbare ruimte is bijvoorbeeld van invloed. Ook de ligging ten opzichte van andere woningen in de omgeving wordt beoordeeld. Zo kan een onevenredige beperking/aantasting van de bezonning of daglichttoetreding van andere woningen reden zijn om niet mee te werken aan een aanvraag. Verder zal het afhangen van het oorspronkelijke woningontwerp, van de ontwerpen van omliggende woningen en van eerder gerealiseerde kappen of opbouwen, welke vorm kan worden gekozen. In ieder geval zijn uitbreidingen op hetzelfde woningtype en bouwblok bepalend, waarbij er ook nog verschil gemaakt kan worden tussen hoek- en tussenwoningen. De regeling uit het oude plan is in de beheersverordening overgenomen. Omdat de specifieke situatie zo bepalend is voor de uiteindelijke (on)mogelijkheden, heeft deze regeling (opnieuw) de vorm gekregen van een binnenplanse afwijking. Verder bevat dit artikel de in Diemen gebruikelijke regelingen met betrekking tot erfbebouwingsmogelijkheden en de uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis.

Artikel 17 Wonen - 3

De bestemming Wonen - 3 is van toepassing op de gestapelde woningen in het bestemmingsplangebied. Op een tweetal plekken (Meelbeskamp en Berkenplein) zijn zeer kleinschalige voorzieningen aanwezig dan wel planologisch toegestaan in de plint van de woongebouwen. Het gaat daarbij om dienstverlening in de vorm van bijvoorbeeld een kapper, kantoor o.i.d. Die vestigingsmogelijkheid is in dit plan gecontinueerd. Net als elders in Diemen wordt op de hoogbouw de mogelijkheid geboden om kleinschalige windturbines te realiseren. Eén van de flats bij de Venserbrug is voorzien van een parkeergarage. Deze parkeergarage is gemaakt om in de parkeerbehoefte ter plaatse te voorzien. In dit artikel is een regeling opgenomen om het behoud van deze voorziening te waarborgen. Ook de gebruikelijke regeling voor de uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis is opgenomen.

Artikel 18 Leiding - Hoogspanning

De dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' geldt, naast de andere aldaar voorkomende bestemming(en), voor de aangewezen gronden voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding. Binnen deze dubbelbestemming dient er voor het uitvoeren van werkzaamheden of bouwen van bouwwerken of gebouwen toestemming gevraagd te worden van de leidingbeheerder. De dubbelbestemming Leiding-Hoogspanning is beleidsneutraal opgenomen in dit bestemmingsplan conform de Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur gemeente Diemen.

Artikel 19 Leiding - Leidingstrook

De dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook' geldt, naast de andere aldaar voorkomende bestemming(en), voor de aangewezen gronden voor een leiding. Binnen deze dubbelbestemming dient er voor het uitvoeren van werkzaamheden of bouwen van bouwwerken of gebouwen toestemming gevraagd te worden van de leidingbeheerder.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 2 en Artikel 21 Waarde - Archeologie 3

Op de gemeentelijke archeologie kaart zijn de volgende gebieden aangegeven:

1. Rekening houden met archeologie
2. Rekening houden met archeologie, behalve bij zeer kleine plannen
3. Rekening houden met archeologie bij middelgrote en grote plannen
4. Bij grondversturende werkzaamheden tijdig contact opnemen met het NISA te Lelystad
5. Bij grote plannen archeologie in planproces integreren.

De eerste drie categorieën zijn met een dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven. De dubbelbestemming beschermt de aanwezige archeologische waarden door een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen van een bepaalde diepte en oppervlakte. Per categorie gelden de volgende normen:

1. Categorie 1 (Waarde – Archeologie 1): onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter.
2. Categorie 2 (Waarde – Archeologie 2): onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 50 m².
3. Categorie 3 (Waarde – Archeologie 3): onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 500 m².

Om de Waarde – Archeologie in de verschillende bestemmingsplannen eenduidig aan te geven worden

de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen gebruikt. In het bestemmingsplan Zuid komen kenmerken voor de Waarde - Archeologie 2 en 3 voor. De bijbehorende kenmerken voor Waarde – Archeologie 1 komen niet voor in het bestemmingsplan Zuid.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

De bestemming Waterstaat - Waterkering fungeert als dubbelbestemming en geldt voor de gronden waar een primaire waterkering is gelegen. Als in deze zones sprake is van plannen voor bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, wordt de waterbeheerder geraadpleegd. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het waterkerend vermogen niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduiding geluidzone - industrie is opgenomen ten behoeve van de, aan de overzijde van de spoorlijn gelegen, gezoneerde bedrijventerreinen 'Verrijn Stuart', 'De Sniep' en 'Stammerdijk'. Binnen deze zone zijn geen nieuwe geluidsgevoelige functies en/of nieuwe geluidsgevoelige gebouwen toegestaan. Voor de bestaande situatie heeft de zonering geen gevolgen.

Artikel 24 Anti-dubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Artikel 25 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen die waarborgen dat bij het bouwen de kencijfers in acht worden genomen voor parkeren, zoals opgenomen in publicatie 182 van het CROW. Hiervan is afwijking mogelijk indien de situatie ter plaatse of de aard van het bouwwerk hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden de vormen van verboden gebruik van gronden en/of water genoemd.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels om bij een omgevingsvergunning af te wijken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Hierbij behoren ook de afwijkingsregels voor het plaatsen van UMTS-masten.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen en/of de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en/of 2 te verwijderen.

Artikel 29 Overige regels

Verwijzing naar andere regelgeving

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

Bestaande maten regeling

Door het opnemen van deze regel worden (omgevings-)vergunningen en andere toestemmingsbesluiten,

indien en voor zover deze vóór de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en op basis van de bestaande bestemmingsplannen zijn verleend dan wel genomen, geacht deel uit te maken van dit plan. Het gebruik, bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals die zijn vergund op basis van de bestaande bestemmingsplannen, worden geacht op grond van dit plan te zijn toegestaan en mogen respectievelijk als bestaand gebruik, bestaand bouwwerk, bestaand werk geen bouwwerk zijnde en bestaande werkzaamheid worden aangemerkt.

Voorrangregels dubbelbestemmingen

Daar waar dubbelbestemmingen samenvallen kunnen de regels van die dubbelbestemmingen met elkaar conflicteren inzake de te beschermen belangen. Deze bepaling geeft aan welke dubbelbestemming dan voorrang heeft boven een andere dubbelbestemming.

Hoofdstuk4 Overgangsrechten slotregel

Artikel 30 Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Artikel 31 Slotregel

Deze regel bevat de titel van de regels van het plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de veegactie 2021 en is beleidsmatig neutraal van aard. Dit plan consolideert voor het overgrote deel de reeds toegekende bestemmingen uit de bestaande bestemmingsplannen. Tevens worden een aantal eerder verleende vergunningen en genomen toestemmingsbesluiten in het plan verwerkt. Er is geen sprake van feiten of omstandigheden die een nadere overweging vergen inzake de uitvoerbaarheid van dit plan.

Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet is op dit plan niet van toepassing aangezien geen (exploitatieplanplichtige) ontwikkelingen zijn voorzien die niet reeds eerder bestemd dan wel vergund zijn.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijzen

Op grond van artikel 3.1.6 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gepubliceerd in het gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder op het plan reageren door zienswijze in te dienen.

PM resultaten zienswijzen

Overleg met andere overheden

Op grond van artikel 3.1.1, lid 1 juncto artikel 3.1.6, lid 1 onder c Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

PM resultaten vooroverleg

