

Stedelijke Ontwikkeling

Uw contact E. Schutter

T (06) 27 92 48 70

F (020) 540 45 59

gemeente@amstelveen.nl

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Directie Beleid
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

*Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum
van deze brief*

Datum 9 januari 2023

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk Z21-058829

VERZONDEN 09 JAN 2023

Betreft Verzoek ontheffing Omgevingsverordening.

Geacht college,

Het college van burgemeester en wethouders heeft een verzoek ontvangen voor het gedeeltelijk herzien van het bestemmingsplan Wester Amstel 2018 ten behoeve van het realiseren van twee woningen op het perceel Amsteldijk Noord 17 (kad. Perceel W 407) te Amstelveen. Doordat het perceel deel uitmaakt van het werkingsgebied MRA-Landelijk Gebied, verzet de omgevingsverordening zich tegen de woningbouwontwikkeling die het college ter plaatse mogelijk wil maken. Gelet hierop is ontheffing van de provinciale verordening noodzakelijk, om het plan doorgang te kunnen laten vinden.

Het college doet hierbij een verzoek aan het college van gedeputeerde staten om ontheffing te verlenen van de provinciale verordening voor het perceel Amsteldijk Noord 17 (kad. Perceel W 407).

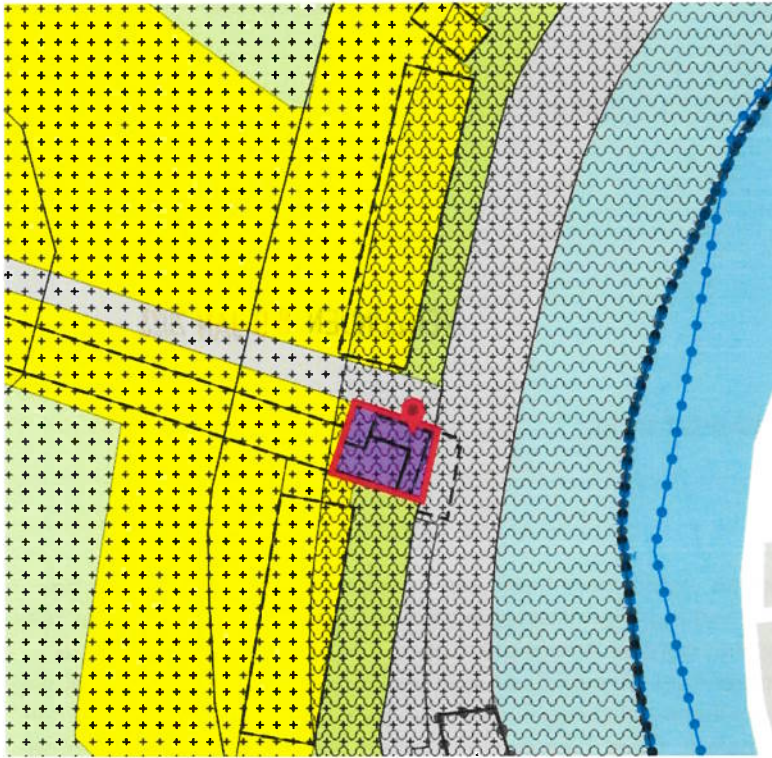
Dit verzoek is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1. Beschrijving van de huidige planologische en feitelijke situatie.
2. Beschrijving van het initiatief.
3. De ligging van het perceel in het werkingsgebied Landelijk Gebied.
4. De ontheffingsvoorwaarden.
5. Toetsing aan het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

1. Huidige planologische en feitelijke situatie

Het initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Amsteldijk Noord 17 te Amstelveen. De Amsteldijk Noord is gelegen aan de rivier de Amstel en kent een afwisselend beeld met aaneensluitende woon- en bedrijfsbebouwing, afgewisseld met beperkt doorzicht op in gebruik zijnde achtergebieden. De directe omgeving van de planlocatie kent enkel woonbebouwing: in het noorden en zuiden grenst de planlocatie aan rijtjes arbeiderswoningen uitkijkend over de Amstel en aan het westen grenst de planlocatie aan een rij arbeiderswoningen aan het Bankraspad. Hierdoor vormt de locatie feitelijk de kop van de achterliggende rijwoningen welke zich manifesteert richting het openbare gebied langs de Amstel.

In de huidige situatie is de bebouwing verouderd, het terrein verhard en wordt er geparkeerd op het voorerf, hetgeen zorgt voor een verrommelde uitstraling van het perceel.



Uitsnede ruimtelijke plannen.nl plangebied



Luchtfoto plangebied



Aanzicht perceel vanaf de Amsteldijk Noord



Aanzicht perceel vanaf het Bankraspad

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Wester Amstel 2018, vastgesteld door de raad van de gemeente Amstelveen op 12 december 2018. Aan het perceel is de bestemming "Bedrijf" toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1 en 2 als benoemd in bijlage 1 bij het bestemmingsplan, met uitzondering van geluidzone-ringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van bedrijfsactiviteiten die vallen onder het besluit externe veiligheid inrichtingen. Binnen deze bestemming is de hierboven genoemde bedrijvigheid toegestaan, net als bouwwerken, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Een deel van het plangebied kent de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – dienstwoning". Ter plaatse van deze functieaanduiding is in de huidige situatie één bedrijfswoning gevestigd. De overige gronden van het perceel werden tot voorheen gebruikt als garagebedrijf en tot 2016 was hier een tankstation gevestigd.

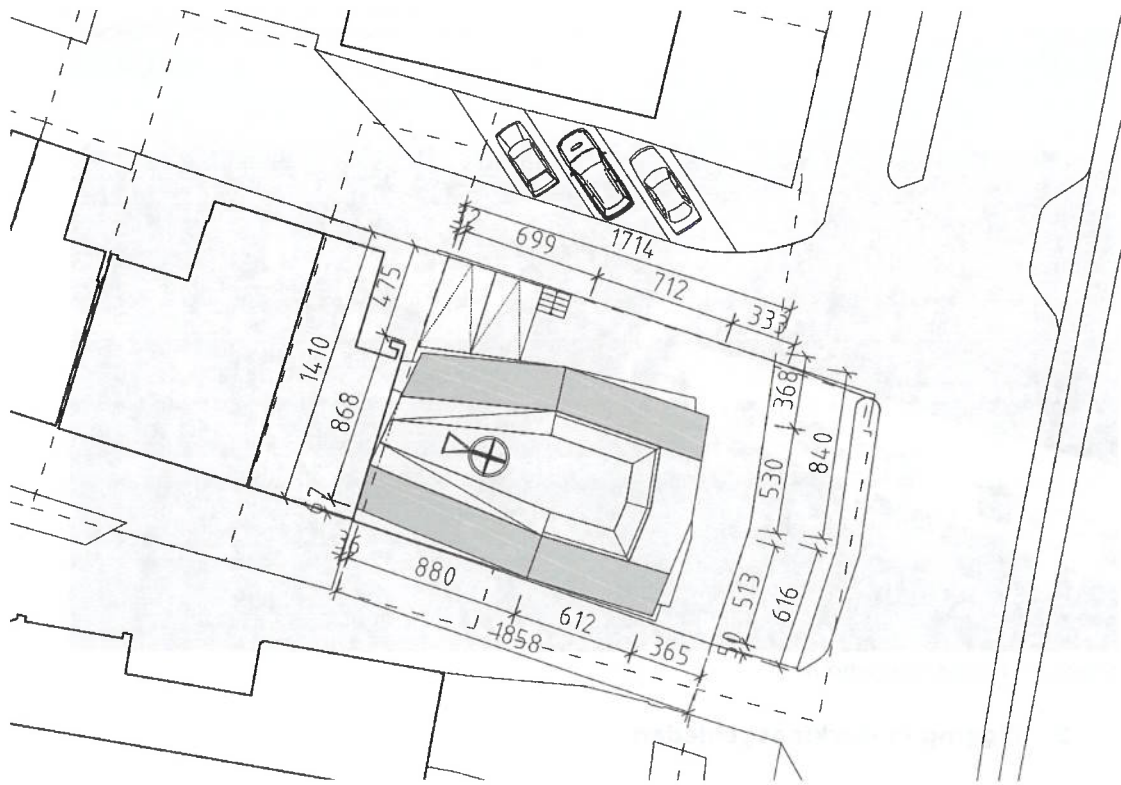
Het geldende bestemmingsplan Wester Amstel 2018 kent geen afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden om op deze locatie woningbouw te creëren. Het gewenste initiatief zal daarom middels een gedeeltelijke bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakt worden.

2. Beschrijving van het initiatief

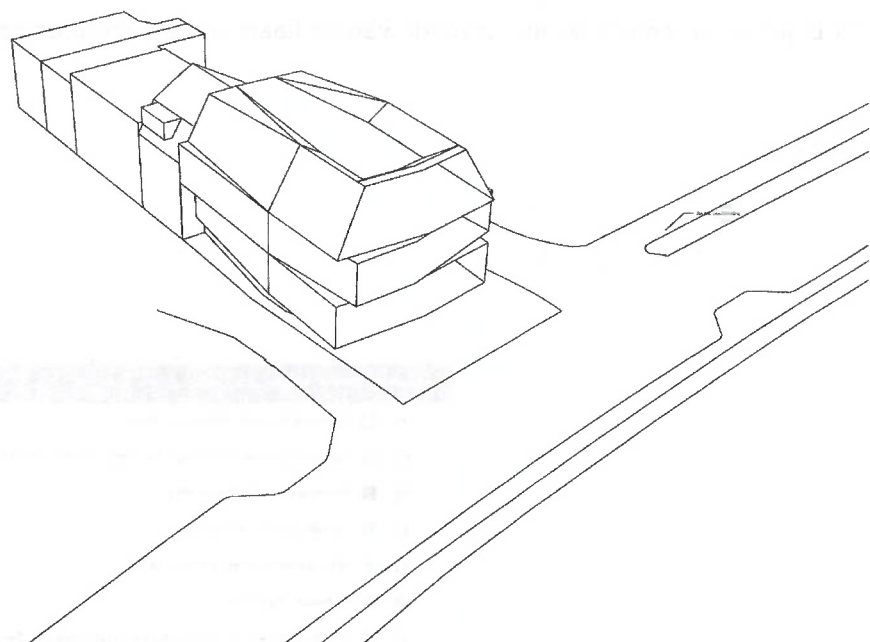
Het gewenste initiatief heeft betrekking op de ontwikkeling van twee appartementen aan de Amsteldijk Noord 17 te Amstelveen. Het initiatief wordt ontwikkeld op de kop van het Bankraspad. In de huidige situatie kent het gebouw een maximale goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter, wat tevens vastgelegd is in het huidige bestemmingsplan. Deze maximale hoogtes zullen in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven. Met een massa van maximaal twee bouwlagen en een kap is op een ruimtelijk aanvaardbare manier een kop te realiseren voor de bebouwing aan het Bankraspad, die geen geweld doet aan de naastgelegen arbeiderswoningen langs de Amsteldijk, die bestaan uit één bouwlaag met een kap.

Het pand is verder naar achteren geprojecteerd ten opzicht van de huidige bebouwing. Deze aansluiting is een kwalitatieve verbetering; de afstand van het gebouw tot de dijk wordt vergroot en er is ruimte om op het gemeentelijk (kadastraal)perceel verharding te verwijderen en groen toe te voegen.

Er zullen twee appartementen met parkeerruimte gerealiseerd worden.



Nieuwe situatie



Impressie nieuwbouw



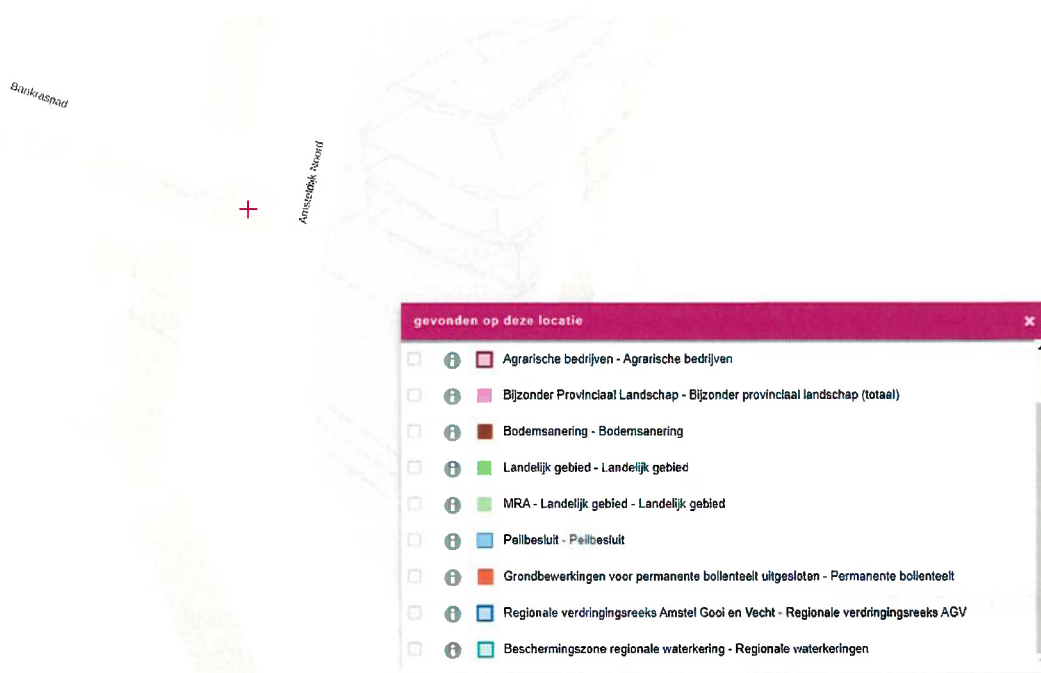
Sfeerimpressie nieuwbouw

3. Ligging in werkingsgebieden

Het perceel is op grond van de Omgevingsverordening NH2020 gelegen binnen diverse werkingsgebieden, waarvan enkele van toepassing zijn op onderhavige, namelijk:

- MRA-Landelijk gebied.
- Bijzonder Provinciaal Landschap;
- Landelijk gebied;

Dit blijkt uit de onderstaande uitsnede van de kaart van de verordening.



Uitsnede kaart Omgevingsverordening NH2020

MRA-Landelijk gebied

Artikel 6.9 van de verordening is op het perceel van toepassing. Deze bepaling luidt:

Artikel 6.9 MRA Landelijk Gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b. De functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - c. De bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
 - d. Een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Het initiatief betreft de sloop van een voormalig tankstation/garagebedrijf met bedrijfswoning om twee burgerwoningen te realiseren. Er kan in dit geval niet worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 6.9, tweede lid onder d. Alle bestaande bedrijfsbebouwing zal immers gesloopt worden, maar de grondoppervlakte van de bedrijfsbebouwing is kleiner dan 1.500 m².

De verordening staat gezien artikel 6.9 in de weg aan de gewenste ontwikkeling voor woningbouw, zodat een ontheffing vereist is.

Bijzonder Provinciaal Landschap

Artikel 6.46 van de verordening is op het perceel van toepassing. Deze bepaling luidt:

Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap

1. De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
3. In afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.
4. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.
5. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede en, indien van toepassing, het vierde lid.

6. Indien uit de motivering volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het vierde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het ruimtelijk plan.
7. In afwijking van het vierde lid kan het ruimtelijk plan regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken:
 - a. een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot maximaal twee hectare; of
 - b. nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden op grond van artikel 6.33, eerste lid, onder e en f en artikel 6.33, tweede en derde lid.
8. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:
 - a. er sprake is van groot openbaar belang;
 - b. er geen reële alternatieven zijn;
 - c. en de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.
9. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland.
10. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de motivering als bedoeld in het vijfde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het achtste lid, aanhef en onderdeel c.
11. Gedeputeerde Staten kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 6 wijzigen.

Het initiatief is gelegen binnen de Amstelscheg. De kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap provincie Noord Holland zijn vastgelegd in bijlage 6 van de verordening, waarin verwezen wordt naar het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg. Het initiatief is passend binnen de kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap. In paragraaf 5 wordt hier nader op ingegaan.

Landelijk gebied

Artikel 6.59 van de verordening is op het perceel van toepassing. Deze bepaling luidt:

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
 - a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
 - b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
 - c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
3. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).
4. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

5. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

Het initiatief is gelegen binnen het landelijk gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan Amsteldijk Noord 17 wordt ingegaan op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de samenhang met het gebiedsperspectief en beeldkwaliteit Amstelscheg. Het initiatief is passend binnen het gebiedsperspectief en beeldkwaliteit Amstelscheg, waar in paragraaf 5 nader op wordt ingegaan.

4. Ontheffingsvoorwaarden

In de omgevingsverordening is de mogelijkheid tot verlening van de ontheffing opgenomen in artikel 13.4. Die bepaling luidt als volgt:

Artikel 13.4 Ontheffingsbevoegdheid Wet ruimtelijke ordening

1. Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag van burgemeester en wethouders een ontheffing als bedoeld in artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening verlenen van de regels in hoofdstuk 6 van deze verordening, voor zover deze zich richten op ruimtelijke plannen, en voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijke ruimtelijke beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciaal belang.
2. Gedeputeerde Staten kunnen aan de ontheffing als bedoeld in het eerste lid voorschriften verbinden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.
3. Een aanvraag om een ontheffing bevat in ieder geval:
 - a. Een beschrijving van de redenen waarom ontheffing wordt gevraagd;
 - b. Een beschrijving van de mogelijke gevolgen van de ontheffing voor het belang dat beschermd wordt door de regels waarvan ontheffing wordt gevraagd;
 - c. Een verbeelding van het beoogde werkingsgebied van de gevraagde ontheffing.
4. Een verleende ontheffing vervalt indien niet binnen twee jaar na het verlenen van de ontheffing een ruimtelijk plan is vastgesteld met gebruikmaking van de ontheffing.

Volgens artikel 13.4 kan ontheffing worden verleend van de bepalingen in hoofdstuk 6 van de verordening voor zover deze zich richten op ruimtelijke plannen. Artikel 6.9 is een dergelijke bepaling, zodat in beginsel ontheffing kan worden verleend wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan.

5. Het ruimtelijk beleid

Uit artikel 13.4 van de verordening volgt dat ontheffing kan worden verleend van de verordening indien de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijke beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Vigerend bestemmingsplan 'Wester Amstel 2018'

De initiatieflocatie valt binnen het vigerend bestemmingsplan Wester Amstel 2018. De bestemmingsplantoelichting beschrijft in paragraaf 2.2 de 'gebiedsvreemde functies' en de overwegingen die ten grondslag liggen aan de wijze van bestemmen hiervan. Hiermee wordt gerefereerd naar functies die als minder passend worden ervaren binnen het gebied,

maar die wel van oudsher legaal aanwezig zijn. Vaak zijn deze situaties te vinden rond een bedrijf waar (compenserende) woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plekke aanzienlijk kan verbeteren. De planlocatie kent op dit moment zo'n gebiedsvreemde functie, namelijk bedrijvigheid gelegen tussen woonbebouwing aan de Amsteldijk. Onderhavig initiatief doelt op het wegbestemming van zo'n functie en het binnen de plot (geldende bouwrechten) realiseren van een vervangende functie. Het bouwvlak zal met de nieuwe ontwikkeling zelfs verkleind worden, waardoor er meer ruimte voor groen ontstaat. Het wegsaneren van gebiedsvreemde bedrijvigheid langs de Amstel levert een kwaliteitsverbetering op voor de Amstelscheg. Wonen is, gezien het karakter van de omgeving, de enige voor de hand liggende bestemming. Het initiatief is daarmee passend binnen de algemene uitgangspunten van het beleidskader van de gemeente Amstelveen als vastgelegd in het geldend bestemmingsplan Wester Amstel 2018.

Ligging binnen landelijk gebied: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Artikel 6.59 uit de Omgevingsverordening is van toepassing op het perceel. Bij de inpas-sing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van dit gebied, wordt rekening gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Het plangebied is gelegen binnen de ensemble 'Amstelscheg' en binnen de Provinciale structuur '(Bebouwings-)linten'.

Ensemble: Amstelscheg

De Amstelscheg maakte deel uit van een groot veengebied dat lange tijd geleden is ontgonnen en uit drooggemalen polders. Tegenwoordig heeft het resterend veenweideland-schap een agrarische functie, maar krijgt het ook steeds meer betekenis als recreatieland-schap, met name voor fietsers, hardlopers en wandelaars. De Ensemble Amstelscheg is be-schreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- De landschappelijke karakteristiek: het plangebied is gelegen binnen het 'Veenri-vierenlandschap (bovenland)', binnen 'Veenrivier de Amstel'. Hier staat de verka-veling haaks op de rivieren en door de slingerende rivieren zijn er uitwaaiende en toelopende verkavelingspatronen ontstaan.
- Openheid en ruimtebeleving: het plangebied is gelegen nabij Ouderkerk aan de Amstel, wat als een losse bebouwingskern in de scheg is gelegen en een verdich-ting van de scheg vormt.
- De ruimtelijke dragers: het plangebied is gelegen in een bebouwingslint langs de Amstel, waar tevens de meeste bebouwing van de scheg is gelegen. Dit is verder uitgewerkt in de provinciale structuur (bebouwings-)linten (zie pagina 12).

De ensemble 'Amstelscheg' kent de volgende ambities en ontwikkelprincipes met bijbeho-rende kansen:

1. De verkavelingspatronen en historische elementen vormen de cultuurhistorische identi-teit
 - a. Handhaving en versterking van het contrast tussen de droogmakerijen en het bo-venland:
 - i. Ontwikkel binnen het specifieke verkavelingspatroon met bijbehorende kavel-breedte.
 - b. Het behouden van het landelijke karakter:
 - i. Laat bij transformaties en beëindiging van agrarische bedrijven alleen die func-ties toe die aansluiten bij de landelijke en recreatieve karakteristiek van het gebied (geen kantoren, autobedrijven, opslag, etc.) en stuur bij de inrichting van de erven op de kenmerkende gebiedskwaliteiten.
 - ii. Behoud en accentuering van de zichtlijnen onder andere van en naar buiten-plaatsen en op molens en kerktorens.
 - c. Het koesteren van de polder de Ronde Hoep als landschappelijke parel:

- i. Laat het unieke verkavelingspatroon intact en behoud de openheid in de polder. Zorg dat schaalvergroting van bedrijfsbebouwing de openheid versterkt.

Relatie tot het plangebied: De beoogde ontwikkeling zal binnen de huidige bouwrechten gerealiseerd worden, waarbij het bouwvlak zelfs iets verkleind zal worden. Het nieuwe bouwwerk zal een andere functie krijgen: wonen in plaats van een autobedrijf. Deze nieuwe functie sluit beter aan op de karakteristiek van de directe omgeving van het plangebied, dat enkel uit woonbebouwing bestaat. De transformatie tot de functie wonen zal zorgen voor een betere aansluiting op de karakteristiek van het gebied.

- 2. De groene scheg vormt een scherp contrast met het omringend stedelijk gebied
 - a. Het open houden van de Amstelscheg:
 - i. Houd de polders vrij van bebouwing en behoud het doorlicht vanaf de Amsteldijk naar het achterliggende landschap.
 - ii. Ontwikkel alleen op bestaande kavels en limiteer de volumevergroting bij sloop/nieuwbouw van woningen en bedrijven. Ontwikkelingen groter dan bestaande kavelmaat zijn niet toegestaan.
 - iii. Ontwikkel het erf alleen in de diepte en niet in de breedte. Plaats bijvoorbeeld bijgebouwen en paardenbakken naar achteren ten opzichte van het hoofgebouw.
 - b. Het vergroten van de eenduidige vormgeving van de (onderling verschillende) randen langs het stedelijk gebied
 - i. Versterk de randen door aan te sluiten op de groene karakteristiek van de desbetreffende rand.
 - c. Sterke (zich)relaties tussen stad en land
 - i. Creëer zichtlijnen en nieuwe routes vanaf de stedelijke rand in de richting van de scheg. Zorg dat de ontwikkeling aan de rand een voorkant krijgen naar de scheg.

Relatie tot het plangebied: de ontwikkeling vindt plaats op een bestaande bouwka-vel waar de huidige bebouwing gesloopt wordt en binnen het huidige plot opnieuw gebouwd zal worden.

- 3. De veenrivieren zijn de dragende structuren in het beeld van de scheg
 - a. (Behoud van) de continuïteit van het dijkprofiel van de Amstel
 - i. Zorg dat dijken als autonome en continue structuren herkenbaar blijven. Bouw alleen op maaiveldniveau en behoud de teensloot.
 - ii. Sluit wegen loodrecht aan op de dijk of neem deze op in het dijkta-lud.
 - iii. Hanteer een breed doorzicht bij (ongelijkvloerse) kruisingen met andere infrastructuur.

Relatie tot het plangebied: de nieuwe bebouwing zal komen op de plaats en binnen de plot van de bestaande bebouwing. De continuïteit van het dijkprofiel van de Amstel zal daarmee gerespecteerd worden.

- 4. Overige ontwikkelprincipes
 - a. Het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.
 - i. Zorg voor een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap; vermijd hoge hekken in het landschap. Streef ernaar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap.

- ii. Het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap.

Relatie tot het plangebied: de huidige verkavelingsstructuur zal gewaarborgd blijven. In het planinitiatief wordt meer ruimte geboden voor groen ter verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Provinciale structuur: (bebouwings-)linten

De ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden – waaronder landschappelijke karakteristiek, openheid, ruimtebeleving en de ruimtelijke structuren, van (bebouwings)linten worden uiteengezet in de ambities en ontwikkelprincipes van deze ensembles.

1. Het lint heeft een duidelijke relatie met het omliggende landschap.
 - a. Een goede herkenbaarheid van het lint als lijnvormige structuur in het landschap.
 - i. Houd het lint herkenbaar en/of versterk het als structuur in het landschap. Wees terughoudend en zorgvuldig met het ontwikkelen van woonbuurten aan of achter het lint.
 - ii. Houdt ruimte tussen twee linten vrij en houd 'oksels' tussen kruisende linten open.
 - iii. Houd de oorspronkelijke linten herkenbaar als historische structuren en identiteitsdragers als ze opgenomen zijn/worden in een verdichte omgeving.
 - b. Het behouden van doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap.
 - i. Behoud de doorzichten vanaf de linten naar het landschap naast het lint. De mate van openheid verschilt per type lint.
 - ii. Maak bij erfuitleiding een zorgvuldige afweging of de nieuwe bebouwing het beste achter of naast de bestaande bebouwing kan worden geplaatst.
 - iii. Behoud aanwezige kavelsloten tussen de erven.
 - c. Een zorgvuldige overgang van de erven naar het landschap.
 - i. Behoud karakteristieke erfbeplanting of voeg die toe als dit kenmerkend is voor het landschaps- en/of erftype.
 - ii. Behoud de achtersloten als zij de schaalverschillen markeren tussen smalle kavels aan het lint en brede kavels in het achterliggende landschap.

Relatie tot het plangebied: de huidige structuur van het lint zal behouden blijven. De nieuwe bebouwing zal binnen de huidige bouwplot gerealiseerd worden en zal zelfs resulteren in een verkleining van het bouwvlak.

2. Het lint en de structuurdrager (weg/dijk/vaart) vormen een samenhangend geheel
 - a. Ontwikkelen passend bij de structuurdrager.
 - i. Sluit aan bij de kenmerkende samenhang tussen lintbebouwing en structuurdrager, bijvoorbeeld: ontwikkel aan de dijk kruin of aan de voet van de dijk, ontwikkel direct aan of op afstand van de weg/dijk/vaart.
 - ii. Oriënteer de bebouwing op de weg/dijk/vaart. De ontsluiting is bij voorkeur rechtstreeks op het lint, van oudsher vaak via een brug of dam.
 - iii. Geef de voorzijde van het erf een representatieve functie; de bedrijvigheid en logistiek vinden plaats achterop het erf.
 - iv. Pas beplanting zodanig in dat die de karakteristiek van het lint versterkt. Behoud de laanbeplanting als die karakteristiek is voor dit lint.
 - v. Behoud of herstel de (teen)sloot tussen de weg/dijk en het erf als die kenmerkend is voor het lint.

Relatie tot het plangebied: de kenmerkende samenhang van de lintbebouwing zal behouden blijven. De ontsluiting zal plaatsvinden via de Amsteldijk, zoals nu ook het geval is. De

bebouwing zal middels de verkleining van het bouwvlak iets verder naar achteren op het perceel komen te liggen en de bedrijfsuitstraling aan de voorzijde zal worden verwijderd, waardoor er voor op het perceel ruimte beschikbaar komt voor groen. Dit zal het perceel een meer representatieve uitstraling krijgen binnen het lint.

3. Ontwikkelingen passen bij het karakter en de identiteit van het lint. De planlocatie is gelegen in een dorpslint.
 - a. Een zorgvuldige afweging of de maat en schaal van de nieuwe bebouwing past bij het (type) lint, of dat hier elders een betere plek voor is.
 - i. Ga bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig om met de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context.
 - b. Een herkenbare identiteit van het 'aaneengesloten dorpslint'.
 - i. Ontwikkel in dezelfde maat en schaal als de overige bebouwing in het lint. Zorg voor diversiteit in de bebouwing, voorkom repetitie. Voor nieuwe hoogteaccenten en bebouwing op markante plekken gelden hogere beeldkwaliteitseisen.
 - ii. Zorg voor continuïteit in de inrichting van de openbare ruimte, passend bij de identiteit van het lintdorp.

Relatie tot het plangebied: er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande bouwplot; de nieuwe bebouwing zal daarom zorgen voor een continuïteit van de identiteit van het lint.

Daarnaast dient, bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg, rekening gehouden te worden met het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg (artikel 6.59 lid 3 en artikel 6.46 van de Omgevingsverordening NH2020).

Bijzonder Provinciaal Landschap: Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg

Daarnaast is het plangebied gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap: de Amstelscheg. De kwaliteiten en ideeën voor ontwikkeling van dit gebied zijn vastgelegd in het Gebiedsperspectief & Beeldkwaliteit Amstelscheg. Op diverse pagina's wordt uitgelegd wat het gebiedsperspectief en de gewenste kwaliteit voor de initiatieflocatie is.

Op pagina 31 worden de mogelijke functies van het gebied 'Amstel en Bovenland', waarin de planlocatie is gelegen, uitgewerkt. 'Wonen' wordt, gezien de locatie-eigenschappen in het exclusieve segment, aangewezen als mogelijke functie, en de functie bedrijvigheid, in dit geval in de vorm van autobedrijven, komt hier niet voor als mogelijke functie binnen dit gebied. Gesteld moet worden dat de huidige functie van het perceel niet bijdraagt aan de kwaliteit van de Amstelscheg.

Op pagina's 64 en 65 is de beoogde beeldkwaliteit voor de Amstel/Amstelzijde beschreven. In ontwerpprincipes voor verkaveling is het van belang dat de herkenbaarheid van het verkavelingspatroon gehandhaafd blijft. Dit is van toepassing voor de beoogde ontwikkeling: de ontwikkeling zal binnen de huidige bouwrechten worden gerealiseerd, waarbij het bouwvlak zelfs verkleind zal worden.

Op pagina 71 worden de principes voor het dijkprofiel ter plaatse van Ouderkerk aan de Amstel/Amstelzijde beschreven. Als ontwerpprincipe wordt gegeven dat de loop van de dijkweg herkenbaar dient te zijn en af te wijken van de overige inrichting van de openbare ruimte door materialisatie. Met de beoogde ontwikkeling wordt het dijkprofiel door materialisering, middels een groen voorerf, weer herkenbaar.

Voor wat betreft bebouwingskarakteristiek langs de Amstel valt de initiatieflocatie in de categorie 'buitenplaatsen en andere functies'. Hier wordt als ontwerpprincipe genoemd dat de ontwikkeling dient plaats te vinden binnen de bestaande kavel. Bebouwing mag aan de dijkweg liggen. Deze principes worden in de beoogde ontwikkeling gewaarborgd.

Verdere toetsing ontheffingsvoorwaarden

Onderhavig situatie, waarin een autogarage en voormalig tankstation op een relatief klein perceel is gelegen te midden van woonbebouwing, kent het Beeldkwaliteitplan Amstelscheg geen rechtstreekse aanknopingspunten voor functiewijzigingen binnen de bestaande bouwplot. In de Omgevingsverordening NH2020 wordt, onder artikel 6.9, tweede lid onder d, als voorwaarde gesteld dat, ten behoeve van het realiseren van een tweede burgerwoning op het perceel, minimaal 1.500 m2 grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt. In de verordening wordt de achtergrond van dit lid toegelicht. Hierin wordt gesteld:

"Onder voorwaarden is een maximum aantal van twee burgerwoningen toegestaan. De voorwaarde ziet op een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande (bedrijfs-)bebouwing. Verder geldt als voorwaarde dat de nieuwe burgerwoningen de bestaande bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven niet mag beperken."

Aan beide voorwaarden als genoemd in de omgevingsverordening kan worden voldaan middels de uitvoering van de beoogde ontwikkeling. De huidige (bedrijfs-)bebouwing is niet passend aan de Amsteldijk Noord, als hierboven getoetst aan het Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteitsplan Amstelscheg: het oogt rommelig, het heeft zichtbaar een negatieve impact op de aangrenzende omgeving en er is een verbetering in ruimtelijke kwaliteit mogelijk. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan op deze locatie behaald worden middels de realisatie van een woonfunctie; andere functies zijn niet passend in het gebied in verband met de aanliggende woningen nabij onderhavig perceel. Het realiseren van twee woningen ter plaatse van de huidige (bedrijfs-)bebouwing is daarom vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wenselijk. Tevens zullen de woningen gerealiseerd worden binnen de bestaande plot, waarbij het bouwvlak zelfs verkleind zal worden. Naast de functie 'wonen', hetgeen passend is binnen de directe omgeving van het plangebied, zal er ook meer ruimte beschikbaar komen voor groen.

Wij verwachten hierbij te hebben voldaan aan de ontheffingsvoorwaarden en zijn in afwachting van uw besluit.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
namens dezen,



mr. drs. G.A.A. Koppenaal
hoofd Stedelijke Ontwikkeling