

Bestemmingsplan Amsteldijk 220

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Beschrijving plangebied	7
1.3	Plangrenzen	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis	10
2.2	Ruimtelijke structuur	10
2.3	Functionele structuur	11
Hoofdstuk 3	Planvisie en planbeschrijving	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Ruimtelijke structuur	13
3.3	Functionele structuur	15
Hoofdstuk 4	Beleidskader	18
4.1	Algemeen ruimtelijke beleid	18
4.2	Bedrijf	24
4.3	Natuur en water	25
Hoofdstuk 5	Milieu en omgevingsaspecten	27
5.1	Algemene milieuaspecten	27
5.2	Natuur	29
5.3	Bodem	32
5.4	Waterparagraaf	34
5.5	Geluid	36
5.6	Luchtkwaliteit	37
5.7	Externe Veiligheid	39
5.8	Cultuurhistorie en monumenten	42
5.9	Archeologie	44
Hoofdstuk 6	Toelichting juridische regeling	47
6.1	Verbeelding	47
6.2	Planregels	47
6.3	Artikelsgewijze toelichting	48
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 8	Handhaving	52

Hoofdstuk 9	Inspraak en vooroverleg	53
9.1	Inspraak	53
9.2	Wettelijk (voor)overleg	53
9.3	Bestemmingsplan procedure	53
 Bijlagen bij toelichting		55
Bijlage 1	Quickscan Flora en fauna - Amsteldijk 220 te Amsterdam, Econsultancy, 8 januari 2014	57
Bijlage 2	Vooronderzoek - Amsteldijk 220 te Amsterdam, Econsultancy, 29 januari 2014	59
Bijlage 3	Quickscan archeologie, Bureau Monumenten en Archeologie, 11 december 2013	61
 Regels		63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	73
Hoofdstuk 2	Bestemmingregels	74
Artikel 3	Bedrijf	74
Artikel 4	Waarde - Archeologie	76
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	79
Hoofdstuk 3	Algemene regels	80
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	80
Artikel 7	Algemene bouwregels	81
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	82
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	84
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	86
Artikel 11	Algemene procedureregels	87
Hoofdstuk 4	Overgang- en Slotregels	88
Artikel 12	Overgangsrecht	88
Artikel 13	Slotregel	89
 Bijlagen bij regels		91
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	93

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het perceel Amsteldijk 220 is een nieuwbouwplan ingediend voor vervanging van de bestaande verzameling van bedrijfsgebouwen, waar een hoveniersbedrijf is gevestigd is. Aangezien de planvorming nog niet rond was ten tijde van het opstellen van het (recent onherroepelijk geworden) bestemmingsplan Rivierenbuurt, is het perceel in dat plan conserverend bestemd. Nu de planvorming rond is, is onderhavig postzegelplan opgesteld om de nieuwbouw op het perceel mogelijk te maken.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de juridisch-planologische kaders vast te leggen om zo het nieuwbouwplan mogelijk te maken en de maximaal toelaatbare bouw- en gebruiksmogelijkheden die passend worden geacht in de omgeving te regelen. De bestemmingsplantoelichting biedt de ruimtelijke onderbouwing voor regels die dit bestemmingsplan stelt.

Het nieuwbouwplan behelst de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw. Hiervoor zullen de bestaande panden gesloopt worden en zal een nieuw bouwvolume over 2 verdiepinglagen gerealiseerd worden.

In deze plantoelichting van het bestemmingsplan zal nader ingegaan worden op deze ontwikkeling, de ruimtelijke onderbouwing en de gekozen regeling.

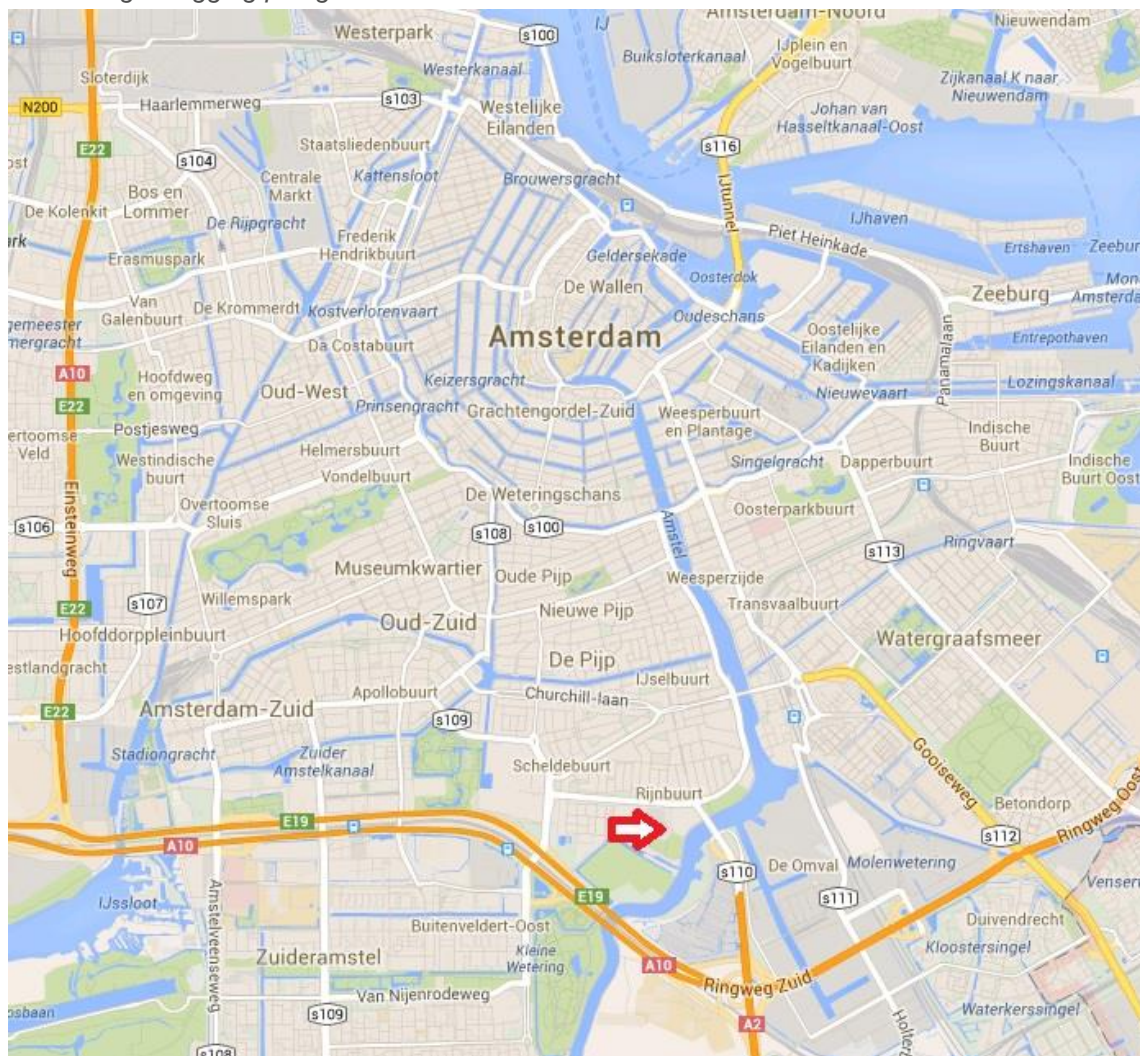
1.2 Beschrijving plangebied

In de door het stadsdeel Zuid opgestelde notitie ""Kaders ontwikkeling locatie Amsteldijk 220" (d.d. 4 maart 2013) wordt het plangebied als volgt omschreven: "*Op de kavel Amsteldijk 220, gelegen naast het Mirandapaviloen ter hoogte van het Martin Luther Kingpark, is sinds lange tijd het hoveniersbedrijf Wieringen-Prins gevestigd. Het hoveniersbedrijf heeft al vele jaren het plan om de bebouwing op deze locatie te vervangen door moderne huisvesting. De huidige bebouwing op het terrein bestaat uit een viertal verschillende, lage gebouwen in het achterste gedeelte van het erf met een hoogte van 2,5 m tot 4 m. De bebouwing is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van het bedrijf. Het terrein vormt nu een rommelig beeld. Het vervangen van de bestaande bebouwing op de locatie van het hoveniersbedrijf door een hoogwaardiger gebouw zou bijdragen aan de opwaardering van het gebied en is in principe wenselijk*".

1.3 Plangrenzen

Het plangebied is gelegen in de Mirandastrook, een gebied gelegen in Amsterdam-Zuid, aan de westzijde van de Amstel, ten noorden van de rijksweg A10. Het plangebied grenst aan drie zijden aan particuliere gronden, en aan één zijde, ten oosten van het plangebied aan openbaar gebied, de Amsteldijk.

Abbeelding 1: Ligging plangebied in Amsterdam



1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie voor het plangebied. Omdat het perceel Amsteldijk 220 deel uitmaakt van de Mirandastrook en op hoger niveau van de Rivierenbuurt en de aanvaardbaarheid van de positie en de massa van nieuwe bebouwing moet worden beoordeeld in zijn context wordt in dit hoofdstuk tevens kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de kenmerken van de directe omgeving van het perceel. Het nieuwbouwplan wordt in hoofdstuk 3 beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft het relevante beleidskader, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op milieu- en omgevingsaspecten die voortvloeien uit wet- en regelgeving. Een toelichting op de juridische regeling wordt gegeven in hoofdstuk 6. De financieel economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de resultaten van de inspraak en vooroverlegreacties) in hoofdstuk 9 beschreven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het perceel Amsteldijk 220 ligt ingebed in een parkachtig groengebied ten westen van de Amstel. Hier vindt men het Martin Luther King park en het terrein van het De Miranda zwembad. Meer naar het zuiden ligt de begraafplaats Zorgvlied, die in 1870 in gebruik is genomen en deels is ingericht naar een ontwerp in romantische landschapsstijl van vader en zoon Zocher. De hoofdstructuur van het gebied wordt gevormd door de bochtige Amstel en de Amsteldijk waarlangs in de loop der eeuwen landgoederen en villa's verzezen. Dit deel van de Amstel is door zijn romantische karakter van oudsher een geliefd onderwerp voor landschapsschilders waaronder Rembrandt.

De veelal historische lintbebouwing langs de Amstel kenmerkt zich door zijn vrijstaande enkelvoudige verschijningsvorm. De leeftijd van de bebouwing varieert van het eerste kwart van de negentiende eeuw tot heden. Langs het Martin Luther King park is deze bebouwing verdwenen, maar langs begraafplaats Zorgvlied staan nog steeds villa's en landelijke bebouwing.

Het Martin Luther King park wordt doorsneden door het verlengde van de drukke Rijnstraat, richting de Utrechtsebrug. Ten zuiden van de brug is een klein gebied met kantoren en bedrijven gelegen, waar het perceel Amsteldijk 220 ook toe behoort. Dit gebied is ontstaan door voortgaande terreinophogingen in 1936 en werd daardoor afgescheiden van de Binnendijkse Buitenveldertsche Polder. Het oorspronkelijke 'romantische' karakter is hier als het gevolg van de bedrijfsmatige bebouwing grotendeels verloren gegaan.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het Martin Luther King Park, zeer fraai en open gelegen langs de Amstel, en het De Mirandabad met ligweide en buitenzwembad, beslaan het noordelijke gedeelte van dit gebied langs de Amstel. Begraafplaats Zorgvlied in het zuiden wordt gescheiden van het noordelijke deel door de dubbele waterloop met villabebouwing van de Zuidelijke Wandelweg. Deze vier hoofdelementen vormen samen één groene lob die langs de Amstel naar het noorden de stad indringt. Een parkachtige, bijna landelijke sfeer met lange doorzichten kenmerkt deze groenzone.

De rommelige bedrijfsbebouwing ten zuiden van de Utrechtsebrug, waarvan het perceel Amsteldijk 220 deel uitmaakt, vormt een verstoring van dit groengebied. Doordat het bedrijfsgebied een geringe bebouwingsdichtheid heeft, de bebouwing omgeven is door groen en doordat de ontsluiting is geregeld via ventwegen wordt deze verstoring enigszins verzacht.

De Amsteldijk vormt een ononderbroken doorlopende ruimte met uitzicht op de Amstel. Het profiel wordt gevormd door een bomenrij, een rijweg, een fiets-/voetpad en de Amsteloever met steigers en woonboten. De gehele zone is onderdeel van een route voor dieren die thuishoren in of bij het water en langs de oevers, het Ecolint. Het doel van dit Ecolint is tweeledig. De kwaliteit van de watersystemen in Amsterdam verbeteren; niet alleen de waterkwaliteit, maar ook de oevers en de waterbodembodem. Daarnaast verbindt het Ecolint een aantal groengebieden. Kleine diersoorten kunnen zich zo langs het Ecolint van het ene naar het andere groengebied verplaatsen.

Op het terrein Amsteldijk 220 zelf is de ruimtelijke inrichting langzaam uitgegroeid tot de huidige verzameling van relatief kleine bedrijfsgebouwen op het achtererf met een onsamenhangende terreininrichting met de functies van parkeren en opslag.

Afbeelding 2: Huidige ruimtelijke structuur



2.3 Functionele structuur

De huidige functie van het perceel is bedrijf, meer specifiek een hoveniersbedrijf. Het terrein is ingericht ten behoeve van deze functie, met een verzameling van verouderde bedrijfsgebouwen. Verder dient het omliggend terrein voor opslag van materialen (groen, hout en bestrating) en het parkeren van bedrijfsauto's.

Hoofdstuk 3 Planvisie en planbeschrijving

3.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de mogelijkheid tot het opstellen van een bestemmingsplan voor gebieden binnen de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, wijzigingsbevoegdheden op te nemen en het toepassen van nadere eisen.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. De argumentatie van de wijze van regeling volgt uit de in de verantwoording opgenomen beleidsuitgangspunten. Daarin is ook een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied, op basis van een analyse van het huidige gebruik en de bebouwing, alsmede de beschrijvingen uit de betreffende beleidsstukken.

Planvorm

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de planregels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Het plan heeft een ontwikkelkarakter. In zowel de toelichting als in de regels van dit bestemmingsplan wordt zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het recent onherroepelijk geworden moederplan 'Rivierenbuurt'. In voorliggend bestemmingsplan worden alleen die ruimtelijke aspecten beschreven waar de nieuwe ontwikkeling betrekking op heeft. Voor een uitgebreide beschrijving van onder meer de Nota van Uitgangspunten die ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt' wordt dan ook naar dat bestemmingsplan verwezen.

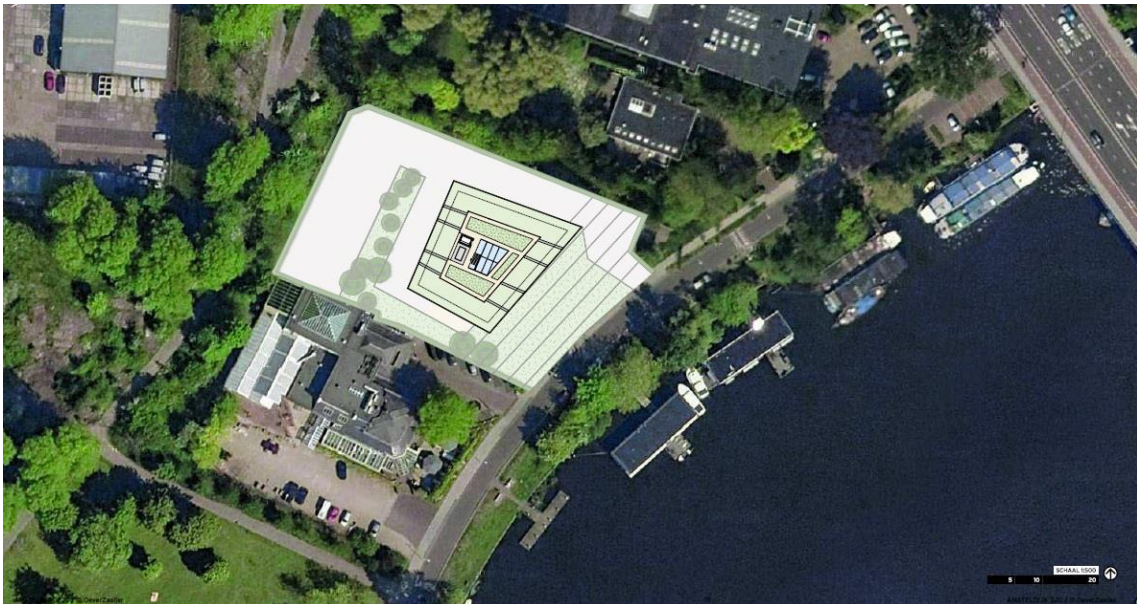
3.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied betreft een bedrijfsperceel. Binnen het plangebied wordt een nieuwe ruimtelijke structuur voorgesteld. De uitgangspunten die geformuleerd zijn in de door Stadsdeel Zuid opgestelde notitie "Kaders ontwikkeling locatie Amsteldijk 220" (d.d. 4 maart 2013) worden in het nieuwe plan gerespecteerd.

"De zone langs de Amsteldijk blijft zo open en groen mogelijk. Kenmerkend voor de bebouwing langs de Amsteldijk is dat de bebouwing vrijstaand op het erf gelegen is met ruime afstanden tot de perceelranden en de Amsteldijk. De gevelrichting volgt de verkavelingsrichting en de voorgevel is georiënteerd op de Amsteldijk."

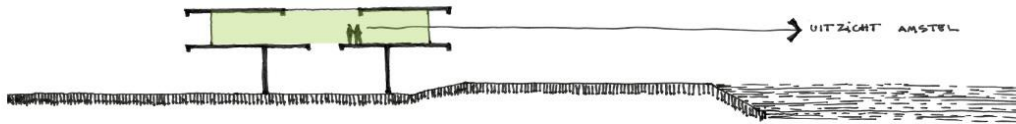
Het ontwerp voor de nieuwe huisvesting van het hoveniersbedrijf krijgt het karakter van een moderne vrijstaande stadsvilla. De rommelige bebouwing op het achtererf wordt vervangen door een rustig, alzijdig gebouw dat midden op de kavel ligt. Zo wordt de lintbebouwing van vrijstaande villa's en landgoederen langs de Amstel in deze hoek deels gerepareerd.

Afbeelding 3: Ligging nieuwbouw ten opzichte van zijdelingse perceelgrenzen



De bebouwing ligt zestien meter terug vanaf de kavelgrens langs de Amsteldijk en minimaal acht meter terug vanaf de kavelgrenzen naar de zijdelingse burens. De maximale bouwhoogte is acht meter ten opzichte van het maaiveld ter plaatse. Omdat de Amsteldijk ongeveer één meter tachtig hoger ligt, blijft het nieuwe gebouw als volume aan de Amsteldijk bescheiden.

Afbeelding 4: Hoogte maaiveld



De hoeveelheid bruto vloeroppervlak blijft in de nieuwe situatie gelijk, maar doordat het gebouw twee verdiepingen heeft, is het bebouwd oppervlak kleiner en blijft er meer ruimte over voor de terreininrichting, in de vorm van een groene inpassing en parkeergelegenheid, rondom het gebouw. Het terrein krijgt naar de omgeving toe een meer open uitstraling, doordat de randen vrij blijven van bebouwing en het parkeren in het achtererfgebied zal worden gesitueerd.

Het huidige perceel is bijna helemaal bestraat en nauwelijks begroeid, er staat slechts één boom op het terrein. Dit zal in de nieuwe situatie aanzienlijk verbeteren, de kavel wordt daardoor weer meer onderdeel van de parkachtige, landelijke strook langs de Amstel. Nauwelijks zichtbaar vanaf de Amsteldijk wordt achter het gebouw een strook aangelegd voor parkeren van (bedrijfs)auto's en het stallen van fietsen.

De meer groene inrichting die het perceel krijgt sluit niet alleen ruimtelijk goed aan bij het omliggend gebied, maar draagt ook op een positieve wijze bij aan de instandhouding van het Ecolint. Ondanks dat het Ecolint voornamelijk betrekking heeft op het water, de Amstel, en de oevers, en het plangebied hier op enige afstand van ligt, wordt het Ecolint beter ingebed in de omgeving. Het Ecolint blijft een geschikt leefgebied voor de in het kader van dit lint aangewezen indicatorsoorten (snoek, gewone oeverlibel, kleine karekiet en wezel).

Het nieuwe plan bestaat uit een zo transparant mogelijke eerste verdieping met een flexibele indeling op een meer gesloten begane grond verdieping waar meer specifieke functies, zoals een kantine en kleedruimte voor medewerkers en instructieruimten zijn gehuisvest. De eerste verdieping volgt de lijn van de kavelgrenzen en is in oppervlak ongeveer twee keer zo groot als de begane grond. De verdieping kraagt aan alle zijden enkele meters uit. Rondom loopt een twee meter brede balkon- en dakzone die tevens dient als natuurlijke zonwering en extra vluchtmogelijkheid. Omdat het grootste deel van het vloeroppervlak is opgetild, is vanuit diverse ruimten in het gebouw schitterend uitzicht, waaronder over de Amstel, gewaarborgd.

3.3 Functionele structuur

In het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt' is over de functionele structuur van het plangebied de volgende tekst opgenomen:

"Ontwikkeling Hoveniersbedrijf Amsteldijk: Voor het hoveniersbedrijf aan Amsteldijk 220, dat de bestemming Bedrijf Hovenier heeft, bestaan reeds geruime tijd plannen voor sloop-nieuwbouw. Het stadsdeel staat op zich positief tegenover een vernieuwing van de huidige bebouwing, zolang deze past bij de uitstraling en functie van een hoveniersbedrijf en bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van de stedenbouwkundige situatie van de locatie. Uitgangspunt voor het stadsdeel is daarbij dat aanpassingen in de bouwmassa mogelijk zijn, maar dat het totale volume en de hoofdfunctie van de bebouwing blijven zoals ze zijn."

De bestaande functie hoveniersbedrijf (een bedrijf in de categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. Daarnaast is het, gelet op de flexibiliteit, planologisch mogelijk gemaakt dat andere bedrijven, in de categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zich op het perceel kunnen vestigen. Zoals reeds in de huidige situatie ook het geval is, is ondergeschikte horeca onder voorwaarden toegestaan. Aan het hoveniersbedrijf ondergeschikte detailhandel vindt al sinds jaar en dag plaats op het perceel, maar is tot nu toe niet planologisch geregeld. In dit onderhavige bestemmingsplan is deze ondergeschikte functie opgenomen in de regels.

In onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met de geformuleerde uitgangspunten door het stadsdeel. Het totale volume van de nieuwbouw overschrijdt het huidige volume van de bebouwing niet en de hoofdfunctie blijft gehandhaafd. Het plan is gericht op een kwaliteitsimpuls voor het perceel en de directe omgeving, waarbij niet alleen naar de inpassing van het gebouw is gekeken, maar ook de overige ondergeschikte functies als parkeren op een kwalitatief hoogwaardige wijze op het perceel zijn ingepast.

Parkeren bij nieuwbouw

In 2011 is de nieuwe Nota Parkeren in Zuid vastgesteld. Hierin zijn enkele eisen opgenomen om aan de beleidswensen gevolg te kunnen geven. De eisen vanuit de Nota Parkeren in Zuid 2011 zijn als volgt: In de wijken binnen de ring A10 is uitbreiding van het parkeerareaal in de openbare ruimte vaak moeilijk. Het stadsdeel stelt daarom bij bouwprojecten de eis dat de parkeerbehoefte van bewoners en/of werknemers (langparkeerders) in principe op eigen terrein moet worden opgevangen. De eis om voor langparkeerders parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren geldt in de volgende gevallen:

1. (vervangende) nieuwbouw;
2. wijziging van een gebouw of complex als gevolg waarvan de parkeerbehoefte significant toeneemt. De parkeerplaatsen op eigen terrein dienen bij voorkeur ondergronds te worden gerealiseerd.

Hiernaast worden ook parkeernormen gesteld voor kantoren, bedrijven (door de centrale stad) en woningen (door het stadsdeel). Het stadsdeelbestuur heeft hiermee een beleidsmatige eis neergelegd, die wordt gesteld in het geval van sloop-nieuwbouw en ingrijpende vernieuwing van de bestaande situatie. Ook bij het wijzigen van een gebouw of complex dient bij een significante toename van de parkeerbehoefte het parkeren op eigen terrein te worden opgelost. Bij sloop / nieuwbouw of bij het wijzigen van een gebouw of complex waarbij een significante toename van de parkeerbehoefte ontstaat, dient het parkeren op eigen terrein te worden opgelost, conform de bouwverordening. Aangezien de Bouwverordening reeds een bepaling bevat die het bij sloop/nieuwbouw verplicht om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, is een vergelijkbare regeling in het bestemmingsplan niet noodzakelijk. In de algemene bouwregels van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waarmee bij sloop/nieuwbouw de bepalingen uit de Bouwverordening van toepassing zijn. Hierdoor is geregeld dat het Parkeerbeleid van Stadsdeel Zuid en de daarin genoemde parkeernormen het toetsingskader vormen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij sloop/nieuwbouw.

Op het perceel Amsteldijk 220 is sprake van vervangende nieuwbouw. Dit betekent dat voldaan moet worden aan de door het stadsdeel gestelde eis dat bij bouwprojecten de parkeerbehoefte van bewoners en/of werknemers (langparkeerders) in principe op eigen terrein moet worden opgevangen. In het nieuwbouwplan is hiermee rekening gehouden.

In de Nota Locatiebeleid Amsterdam 2008 zijn parkeernormen voor kantoren en bedrijven op A-locaties van 1:250 m² bvo en op B-locatie 1:125 m² bvo opgenomen. Voor de overige niet-woonfuncties wordt de Amsterdamse versie van de CROW parkeerkcijfers voor parkeer normering als hulpmiddel gebruikt. Wanneer het parkeercontingent lager uitvalt dan deze normen moet dit nader gemotiveerd worden.

Het plangebied valt aan te merken als een B-locatie (stedelijk woon-/werkgebied), waarvoor een parkeernorm voor kantoren en bedrijven geldt van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak. Het bruto vloeroppervlak van de nieuwbouw bedraagt 800 m², wat zou betekenen dat er maximaal 6,4 parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden. Gelet op het reeds aanwezig aantal parkeerplaatsen en de goede inpasbaarheid op het achtererf, ligt het realiseren van meer parkeerplaatsen voor de hand. Dit sluit ook aan bij de CROW-parkeernormen, waarbij in de schil/overloopgebied in een stedelijke omgeving de maximale parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bedraagt. Omgerekend zou dit ter plekke gaan om 18 parkeerplaatsen.

Aangezien de functie ongewijzigd blijft en het bouwvolume niet toeneemt, zal er geen sprake zijn van een significante toename van de parkeerbehoefte. In de bestaande situatie zijn 13 parkeerplaatsen aanwezig, gesitueerd op het voorerf. In de nieuwe situatie worden op het achterterrein van het perceel 20 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 13 plaatsen voor bedrijfswagens en personeel en 7 plaatsen voor bezoekers/klanten. Gelet op de voorgenomen accentverschuiving in de bedrijfsactiviteiten, zal er minder opslag op het terrein plaatsvinden, wat tevens zwaarder verkeer met zich meebrengt, naar activiteiten gericht op ontwerp en 'showroom',

waardoor er verhoudingsgewijs iets meer bezoekersverkeer zal plaatsvinden. Dit betekent dat hiervoor ook extra parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd.

Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, die uit het zicht zijn gelegen, is gelet op bovenstaande verantwoord en heeft geen ruimtelijke consequenties voor de directe omgeving.

Ongewenst gebruik

In het moederplan 'Rivierenbuurt' is een regeling opgenomen om ongewenst gebruik tegen te gaan. Hierbij moet worden gedacht aan belwinkels, automatenhallen, seksinrichtingen, prostitutie en smartshops. Ook vuilstort en milieuzoneringsplichtige bedrijven zijn uitgesloten. Op het onderhavige bestemmingsplan is deze regeling eveneens van toepassing. In het bestemmingsplan is hiertoe een algemene gebruiksbepaling opgenomen, zie artikel 8.2 Algemene gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk komt het vigerende beleid aan de orde. Daarbij wordt, gelet op de omvang van het plangebied en de functie ter plaatse, alleen aandacht besteed aan het algemene beleid en het relevante beleid ten aanzien van de aspecten bedrijvigheid en natuur.

In het volgende hoofdstuk worden in het kader van de onderzoeken nog enkele relevante beleidsstukken aangehaald en omschreven, op het gebied van onder andere archeologie en milieu.

Het beleid wordt per beleidsniveau besproken, hierin worden de volgende niveaus gedefinieerd: Rijks-, Provinciaal-, Regionaal-, Gemeentelijk en Stadsdeelniveau

4.1 Algemeen ruimtelijke beleid

Rijksbeleid

Algemeen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) inclusief een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro) definitief vastgesteld. Met de inwerkingtreding begin 2012 zijn onder andere de Nota Ruimte, de realisatieparagraaf over de realisatie van het nationaal ruimtelijk beleid, de Nota Mobiliteit en de Structuurvisie Randstad 2040 komen te vervallen.

De structuurvisie heeft geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Hieronder volgt een opsomming van de 13 nationale belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan andere overheden goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de geformuleerde belangen in dit rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Op 3 november 2010 is de Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (Prvs) in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie voor de komende tien jaar vastgelegd en geeft zij een doorkijk van dertig jaar. De provinciale belangen vloeien voort uit zes criteria:

3. Wettelijke taak. Bijvoorbeeld: luchtkwaliteit, geluidhinder;

4. Juridische doorwerking van Europees-/ Rijksbeleid. Bijvoorbeeld: Algemene Maatregelen van Bestuur, een directe of getrapte aanwijzing van het Rijk;
5. Financiële betrokkenheid. Bijvoorbeeld: een project/ programma dat financieel wordt gesteund door de provincie (gebiedsontwikkeling of aanbesteding);
6. Provinciale hoofdstructuur/gemeentegrensoverschrijdende effecten. Bijvoorbeeld: landschappelijke structuren;
7. Gekoppelde ruimtelijke belangen. Bijvoorbeeld: bij een of meer ontwikkelingen zijn gekoppelde ruimtelijke belangen in het geding. Dat kan ook op kleinere schaal dan bij een gebiedsontwikkeling het geval zijn;
8. Regionaal/ bovenlokaal karakter. Bijvoorbeeld: klimaatverandering, thematische belangen, bijvoorbeeld op het gebied van verkeer en vervoer, milieu, natuur, recreatie enzovoorts.

Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf subbelangen. Daarbij richt de Provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionaal en bovenregionaal schaalniveau spelen en/of gevolgen hebben. De hoofdbelangen en de daarbij geformuleerde ondergeschikte belangen zijn de volgende:

I. Ruimtelijke kwaliteit

1. Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
2. Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
3. Behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

II. Duurzaam ruimtegebruik

4. Milieukwaliteiten;
5. Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
6. Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
7. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
8. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
9. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

III. Klimaatbestendigheid

10. Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
11. Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater;
12. Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.
13. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. Aan de ruimtelijke beslissingen van de Provincie Noord-Holland zal daarom altijd een afweging van deze drie belangen voorafgaan.

Conclusie

Voor het bestemmingsplangebied is het volgende deelbelang met name van belang: '8 Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten'; In de omgeving van het stedelijk gebied (in de metropolitane landschappen) stimuleert de Provincie Noord-Holland de ontwikkeling van enkele nieuwe economische activiteiten en functies die gericht zijn op de recreatiebehoefte van het stedelijk gebied. De Mirandastrook, waarin het plangebied gelegen is, is in de Provinciale Structuurvisie opgenomen als gebied waar het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van bedrijvigheid. Aangezien deze ruimte reeds beschikbaar was voor bedrijvigheid en dat dit in de nieuwe situatie niet wijzigt, is het landschap bij de afweging niet doorslaggevend. Dat laat onverlet dat bij het ontwerp hier veel aandacht aan is besteed, daar waar mogelijk worden landschappelijke waarden hersteld. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de genoemde belangen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels over de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. De Prvs is een van de instrumenten vanuit de Wet ruimtelijke ordening.

De Prvs schrijft voor waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. De provincie kan gemeenten via de verordening verplichten om hun bestemmingsplannen aan te passen. Gemeenten kunnen op hun beurt ontheffing aanvragen. Uiteraard moet het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen.

Het uitgangspunt van de wet is dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten zoals overleg, zienswijze en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

In de Prvs zijn regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen opgenomen. Het gaat daarbij over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Bij ontwikkelingen waarvoor een ontheffing noodzakelijk is (met name in landelijk gebied) moet rekening worden gehouden met de in de Prvs gestelde kwaliteitseisen. Voor het plangebied is het volgende aspect relevant.

1. Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

In de Prvs is (gelet op artikel 9 en kaart 2 van de Verordening) het plangebied aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De in het plangebied voorkomende bestaande bebouwing en de volgens het geldende bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing behoren daartoe.

Blijkens de toelichting van de verordening zijn gemeenten verplicht om voor het BBG bestemmingsplannen te maken en hebben zij bij de invulling daarvan een grote mate van

beleidsvrijheid. De provincie stelt gelet op de toelichting op artikel 13 weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen bestaand bebouwd gebied.

Conclusie

Met het nieuwbouwplan op het perceel Amsteldijk 220 zijn geen provinciale belangen gemoeid. Aangezien het plangebied gelegen is in het Bestaand Bebouwd Gebied worden er door de provincie weinig eisen gesteld voor bouwen en gebruik. Het bestemmingsplan is aldus in overeenstemming met dit provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie "Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam" vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie bestaat uit drie delen: visie, uitvoeringsstrategie en toetsingskader. De visie heeft als planhorizon 2030-2040, de uitvoeringsstrategie en het toetsingskader hebben als planhorizonten 2010-2020 en 2020-2030. De structuurvisie stelt dat de ontwikkeling in stadsdeel Zuid zich kenmerkt door twee bewegingen uit de Structuurvisie, te weten de uitrol centrumgebied en de internationalisering van de zuidflank. Daarnaast is versterking van de aantakking op de groene scheggen een belangrijke opgave.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen betrekking op de uitrol van het centrumgebied of de internationalisering van de zuidflank. Het plangebied is wel gelegen in de uiterste punt van de Amstelscheg. In de nieuwbouwopgave is niet alleen rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing in de omgeving, maar ook met een groene inrichting op het perceel zelf. Daarmee draagt het nieuwbouwplan in positieve zin bij aan de versterking van de groene scheggen. Het bestemmingsplan is aldus in overeenstemming met de gemeentelijke Structuurvisie.

Stadsdeelbeleid

Geldend bestemmingsplan

Na van kracht worden vervangt voorliggend bestemmingsplan de ter plaatse geldende regelingen uit het vigerende bestemmingsplan 'Rivierenbuurt'. Tot dat moment van van kracht worden gelden dus voor het plangebied de regelingen uit dat bestemmingsplan, zijnde de verbeelding, met de daarop aangegeven bestemming, dubbelbestemmingen en aanduidingen, en de regels.

Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2013

De stadsdelen en de centrale stad hebben gezamenlijk een welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota draagt de naam 'De Schoonheid van Amsterdam 2013' en is per 9 september 2013 in werking getreden. Hiermee zijn vijftien stadsdeelwelstandsnota's vervangen door één

nota die geldt voor de hele stad.

In de Welstandsnota worden verschillende deelgebieden onderscheiden. Het betreft gebieden met architectonische, cultuurhistorische, landschappelijke en / of stedenbouwkundige waarden. Het plangebied valt in het deelgebied Mirandastrook. Deze strook is aangewezen als transformatiegebied. Voor transformatiegebieden geldt dat zij nog niet afzonderlijk zijn beschreven, aangezien deze gebieden zich nog bevinden in een stadium tussen ontwerp en realisatie. Per transformatiegebied worden de vastgestelde plannen genoemd en (in pdf-formaat) aan de welstandsnota gekoppeld.

Als een bouwplan volgens het bestemmingsplan mag worden gebouwd, kan aan de hand van de welstandscriteria, opgenomen in de welstandsnota, worden beoordeeld of het uiterlijk past in zijn omgeving. De commissie voor Welstand en Monumenten adviseert hierover op basis van de in de welstandsnota opgenomen criteria.

Conclusie

Het bouwplan is in het kader van een principe aanvraag op woensdag 11 december 2013 gepresenteerd aan de welstandscommissie. Het plan is door de commissie positief ontvangen. In het bouwplan is tegemoetgekomen aan de welstandscriteria zoals die omschreven worden in "Welstand in Beeld". Het ontwerp gaat uit van één hoofdmassa; een vrijstaand gebouw met een alzijdige oriëntatie.

Er zijn zo min mogelijk gesloten gevels. Er is aandacht besteed aan doorzichten en zichtlijnen. De transparante delen van de gevels bestaan uit verdiepinghoge puien met dunne kozijnen, gesloten delen zullen worden bekleed met zwart gebeitst hout. Op het dak zal dakbegroeiing worden toegepast.

De welstandscommissie heeft inmiddels haar definitieve goedkeuring gegeven aan het ontwerp.

Algemeen Nota beleidsregels afwijkingsbesluiten omgevingsvergunning A2 Wabo

Indien een bouwplan niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor de gevallen die zijn genoemd in artikel 2.12 lid 2 sub a onder 2 in het Besluit omgevingsrecht (de oude "kruimelgevallen") zijn beleidsregels opgesteld, die door het dagelijks bestuur van het stadsdeel op 28 juni 2011 zijn vastgesteld.

Dakterrassen op hoofdbebouwing en aan- uit, en bijgebouwen mogen met de nieuwe beleidsregels ook op niet-woonfuncties met uitzondering van horeca en mogen ook tot op de dakrand van de achtergevel en op meerdere platte daken worden gerealiseerd.

Conclusie

Het afwijkingsbeleid staat zelfstandig naast het bestemmingsplan. Wel worden bij de toepassing van binnenplanse afwijkingen, deze beleidsregels gehanteerd. De binnenplanse afwijkingen zijn afgestemd op de randvoorwaarden uit deze beleidsregels.

4.2 Bedrijf

Provinciaal beleid

Nota Locatiebeleid 'Een goede plek voor ieder bedrijf - naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland'

Op 26 april 2005 is de Beleidsnota met betrekking tot het locatiebeleid voor bedrijven in Noord-Holland vastgesteld. Het locatiebeleid kent de volgende uitgangspunten:

- Intensief ruimtegebruik is strikt noodzakelijk. Hierbij gaat verdichting boven uitbreiding en dienen de specifieke werkmilieus zo intensief mogelijk te worden ingericht;
- Er moet voldoende ruimte beschikbaar blijven of worden ontwikkeld voor bedrijvigheid die vanwege milieu, veiligheid of andere overlast niet met andere activiteiten kan worden gemengd;
- Er dient voor specifieke bedrijvigheid eveneens voldoende ruimte beschikbaar te blijven. Het betreft hier in ieder geval havengebonden terreinen en terreinen voor grootschalig transport en overslag alsmede distributiefuncties;
- Arbeids- en publieksintensieve functies dienen zoveel mogelijk rond de openbaar vervoersinfrastructuur te worden geconcentreerd;
- Grootschalige ontwikkelingen en plannen met een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze mobiliteitseffecten hebben voor de bredere omgeving, dienen goed te worden afgestemd op de verkeers- en vervoersinfrastructuur.

In zijn algemeenheid geldt dat de locaties, die tot een bepaald werkmilieu behoren dienen te worden ingericht met de daarbij passende activiteiten en dat geen activiteiten mogen worden gevestigd die de ontwikkeling van deze passende activiteiten kunnen belemmeren.

Conclusie

Het nieuwbouwplan sluit aan bij de uitgangspunten zoals opgenomen in het provinciale locatiebeleid. Het bestemmingsplan is aldus in overeenstemming met dit provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie "Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam"

Beleid voor de vestiging van kantoren, bedrijven en detailhandel inclusief het 'locatiebeleid'.

In de structuurvisie zijn zes ruimtelijke opgaven voor de periode tot 2040 geformuleerd. De opgaven betreffen:

1. Verdichten
2. Veranderen van functies
3. Regionaal openbaar vervoer
4. Hoogwaardige openbare ruimte
5. Meer gebruik van groen en water
6. Duurzame energie

Voor het onderhavige bestemmingsplan is met name de eerste ruimtelijke opgave 'verdichting' relevant.

De gemeente streeft er naar om intensiever gebruik te maken van de ruimte in de stad. Hierdoor wordt het draagvlak voor voorzieningen vergroot, kan efficiënter worden omgegaan met energie en vervoer en hoeft het landschap niet te worden aangetast. Concreet betekent dit dat er tot 2040 70.000 woningen bijkomen, met bijbehorende voorzieningen zoals scholen, winkels en sportaccommodaties. Tot de voorzieningen behoren zeker ook stadsverzorgende bedrijven als loodgieters of garages. Dit soort bedrijvigheid wordt echter steeds meer uit het gebied binnen de Ring A10 verdrongen. In de structuurvisie zijn maatregelen opgenomen om deze bedrijven voor het gebied binnen de ring te behouden.

Conclusie

Door het bieden van mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw krijgt het bestaande bedrijf de kans op de huidige locatie binnen de Ring A10 gevestigd te blijven. Het bestemmingsplan, dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, is daarmee in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

4.3 Natuur en water

Initiatieven in de Hoofdgroenstructuur en in de Waterstructuur Hoofdgroenstructuur

Het Rijk streeft naar realisatie van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor EHS-gebieden geldt een specifiek beschermingsregime dat wordt geregeld in de nota Ruimte en medio 2010 in de AMvB ruimte. Rondom Amsterdam liggen de drie Rijksbufferzones Amstelland-Vechtstreek, Amsterdam-Purmerend en Amsterdam-Haarlem. Doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden.

De Amstelscheg, een historisch landschap met tal van boerderijen en buitens, is onderdeel van de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek. Het noordelijke puntje van deze scheg is de Kop Amstelscheg. Deze kop reikt tot diep in de stad, onderhavig bestemmingsplangebied valt hier binnen.

Kop Amstelscheg: Hoofdgroenstructuur en Ecologische structuur

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is de Kop Amstelscheg onderdeel van de Hoofdgroenstructuur. De Mirandastrook is daarin opgenomen als Stadspark. Uitgangspunt hiervoor is dat het een groene, park- tot tuinachtige omgeving in een stedelijke context is en dat specifieke voorzieningen voor diverse doelgroepen aanwezig zijn.

De Kop Amstelscheg is tevens onderdeel van de ecologische structuur binnen Amsterdam: Ecolint

Door het gebied loopt een zogenaamd Ecolint . Dit Ecolint volgt de singels langs de west- en noordzijde van begraafplaats Zorgvlied (onderdeel van de Kleine Wetering) en loopt vervolgens langs de oever van de Amstel tot en met het Martin Luther Kingpark. Het Ecolint verbindt de ecologische hoofdstructuur langs de Ringvaart bij de Nieuwe Meer en het Nieuwe Diep (in de Watergraafsmeer). Doel van het Ecolint is het verbeteren van de waterkwaliteit en het doortrekken van en aansluiten op ecologische verbindingzones uit het Natuurbeleidsplan. Maatregelen om de doelstelling te bereiken zijn de aanleg van natuurvriendelijke oevers, waterpartijen, bruggen of duikers en het aanbrengen van diverse (oever)begroeiing. Eind jaren 90 is het Ecolint in fasen aangelegd. In 2000 is het geheel geëvalueerd. Daaruit bleek dat een aantal van de genomen maatregelen heeft geleid tot een verbetering van de waterkwaliteit en de verscheidenheid aan flora en fauna.

Kop Amstelscheg: toekomstige ontwikkeling

De Kop Amstelscheg vormt het overgangsgebied tussen stad en land en is bijzonder belangrijk in de ontwikkeling van de Amstelscheg als geheel. Om verrommeling tegen te gaan, zal de samenhang tussen parken, woonboten, sportvoorzieningen en de begraafplaats worden verbeterd. Ten aanzien van de Kop Amstelscheg zijn in de Structuurvisie de volgende uitgangspunten voor de lange termijn opgenomen:

- De randen van het Martin Luther Kingpark, De Mirandastrook en begraafplaats Zorgvlied vormen de overgang tussen de stad en de Amstelscheg en krijgen op termijn een kwaliteitsimpuls;
- De inrichting van het Martin Luther Kingpark en De Mirandastrook krijgt eveneens een kwaliteitsimpuls, om het functioneren als Stadspark te bevorderen en een metropolitane plek te worden voor inwoners van de stad.

Conclusie

Het nieuwbouwplan geeft niet alleen een kwaliteitsimpuls aan de inrichting van het perceel Amsteldijk 220 zelf, maar voorziet ook in een betere landschappelijke inpassing van het perceel in zijn omgeving. Het perceel krijgt een meer groene invulling die beter aansluit om de omgeving. Verrommeling wordt op deze wijze tegen gegaan. Daarmee levert het nieuwbouwplan tevens een positieve bijdrage aan de instandhouding van het Ecolint.

Hoofdstuk 5 Milieu en omgevingsaspecten

5.1 Algemene milieuaspecten

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt beschreven hoe die milieudoelen moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen. Het hoofddoel in het milieubeleidsplan is om in de komende vier jaar overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit te bereiken. Daarbij zijn er twee overkoepelende doelen:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Om de doelen te bereiken worden activiteiten uitgevoerd op de volgende acht thema's:

- Afval;
- Bodem;
- Externe Veiligheid;
- Geluid;
- Geur;
- Licht en donkerte;
- Lucht;
- Klimaat en energie.
- De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit provinciaal beleid.

Milieubeleidsplan 2011-2014

In het Milieubeleidsplan 2011-2014 van Stadsdeel Zuid staan de visie en de doelen van het stadsdeel voor de volgende onderwerpen centraal: lucht, geluid, klimaat, duurzaam inkopen, groen, water, bodem en afval. Stadsdeel Zuid draagt bij aan de doelstelling van Amsterdam om in 2011 aan de Europese normen voor fijn stof te voldoen en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide. Daarnaast draagt Stadsdeel Zuid bij aan de doelen van de gemeente Amsterdam op het gebied van geluidhinder, die onder andere betrekking hebben op het terugdringen van geluidhinder. Doel daarbij is dat binnen 10 jaar (2018) er geen gevels meer zijn met een belasting door stedelijk wegverkeer boven 68 dB.

Conclusie

Aangezien onderhavig bestemmingsplan slechts de nieuwbouw van een bestaand bedrijf mogelijk maakt, waarin de verouderde gebouwen en installaties worden vervangen voor nieuwe innovatieve systemen, kan worden geconcludeerd dat dit plan in overeenstemming is met de in het milieubeleidsplan opgenomen visie en doelen.

M.e.r./ m.e.r. beoordeling/strategische milieubeoordeling

Een Milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een besluit in beeld, voordat het besluit wordt genomen. Zo kan de overheid die het besluit neemt (het bevoegd gezag) de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarnaast heeft m.e.r. twee nevendoelestellingen, namelijk:

- Het stroomlijnen van besluitvorming: m.e.r. stroomlijnt de verschillende procedures die nodig zijn voor het al dan niet toestaan van die activiteit.
- Het verbeteren van de milieuhouding: doordat m.e.r. de gevolgen voor het milieu systematisch in kaart brengt, is de houding van betrokkenen ten opzichte van milieubelangen in positieve zin te beïnvloeden.

Om deze doelstellingen te bereiken wordt voor bepaalde projecten en plannen een milieueffectrapport opgesteld. Hierin wordt inzichtelijk welke milieueffecten verwacht worden van het project of plan. Dit bestemmingsplan is gericht op het behoud van de bestaande bedrijvigheid. Er worden geen nieuwe bedrijven en/of woningen toegevoegd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat een m.e.r.- (beoordelings) plicht in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde is, er worden immers geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt die mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu hebben.

Regeling milieuhinderlijke functies

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Sinds de VNG-regeling "Bedrijven en Milieuzonering" is geactualiseerd heeft de gemeente Amsterdam, die tot voor kort uitging van een eigen systematiek, hier aansluiting bij gezocht. Deze regeling vormt het uitgangspunt voor de lijst die in het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan alle bestemmingen waarbinnen mogelijke milieuhinderlijke functies zijn toegestaan (de Staat van Bedrijfsactiviteiten). In de VNG-regeling wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De aanbevolen afstand tussen een bedrijventerrein en een gemengd gebied neemt toe naarmate op het betreffende terrein bedrijven uit een zwaardere categorie zijn toegestaan.

In de VNG-regeling is een tweetal bedrijvenlijsten opgenomen. Een lijst is geschikt voor enkel bedrijventerreinen, de andere lijst is geschikt voor gemengde gebieden, zoals stadscentra, dorpskernen, horecagebieden en gemengde woon- en werkgebieden.

Conclusie

Aan het onderhavige plangebied is een bedrijfsbestemming toegekend. Als bijlage bij dit bestemmingsplan is derhalve een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen, die geënt is op de bedrijvenlijst van het VNG voor gemengde gebieden.

5.2 Natuur

Wet- en regelgeving

Gebiedsbescherming

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). Doordat de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn beide zijn opgenomen in de Natura 2000-wetgeving, zijn de termen 'Habitatrichtlijngebied' en 'Vogelrichtlijngebied' komen te vervallen. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de Europese Unie. Handelingen die een negatieve invloed hebben op gebieden die binnen dit netwerk vallen, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan.

De Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van gebieden dat planten- en diersoorten in staat stelt zich door en tussen verschillende natuurgebieden te verplaatsen. Het netwerk moet voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat gebieden hun ecologische waarde verliezen. Negatieve invloed op de werking van een verbinding of aantasting van een verbinding van de EHS dient vermeden en gecompenseerd te worden zodat het netwerk niet verslechtert.

Soortenbescherming

De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet. Op grond van deze wetgeving is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Evenmin maakt het deel uit van de EHS. De gebiedsbescherming wordt door dit bestemmingsplan niet negatief beïnvloed. Voor het effect op de soortenbescherming is een quickscan door Econsultancy uitgevoerd. De bevindingen van deze quickscan zijn verwoord in de rapportage 'Quickscan flora en fauna Amsteldijk 220 te Amsterdam', d.d. 8 januari 2014. De conclusies van dit onderzoek zijn verderop in deze paragraaf opgenomen.

Gemeentelijke Gedragscode Flora- en Faunawet (2009)

Voor de gehele gemeente Amsterdam geldt de in 2009 vastgestelde Gedragscode voor het zorgvuldig handelen bij ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer en onderhoud. De gedragscode is geldig vanaf 18 december 2009 tot en met 18 december 2014. In de gedragscode worden de voorzorgsmaatregelen beschreven die erop zijn gericht de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten die binnen haar gemeentegrenzen voorkomen, bij het uitvoeren van werkzaamheden te handhaven dan wel te versterken.

Met de gedragscode voldoet de gemeente aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 16c van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten Flora- en faunawet. De gedragscode is van toepassing op alle medewerkers van de gemeente Amsterdam die zelf of samen met anderen werkzaamheden uitvoeren of die daartoe opdracht geven aan derden. Deze derden verklaren bij hun werkzaamheden de Gedragscode flora en fauna van de gemeente Amsterdam te onderschrijven en te volgen.

De gedragscode heeft betrekking op plannen en projecten die in opdracht van of door de gemeente Amsterdam worden voorbereid en uitgevoerd. De gedragscode betreft:

- De voorbereiding en uitvoeren van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling;
- Het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen plant- en diersoorten, die genoemd worden in de Checklist beschermde soorten in de Gemeente Amsterdam, de Handleiding Flora- en faunawet en ruimtelijke planvorming en het Soortenbeleid Gemeente Amsterdam en bijbehorende doelsoortenlijst. Voor bepaalde soorten is ontheffing van de Flora- en faunawet vereist. Als de gedragscode wordt gevolgd, geldt voor een aantal soorten dat geen ontheffing nodig is.

Onderzoeksresultaten

Broedvogels

Voor de broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd en de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart - half augustus) plaatsvinden, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Nestlocaties van broedvogels binnen de bebouwing beperken zich tot een enkele plek, verder is de bebouwing ongeschikt als nestlocatie. Door deze plek buiten het broedseizoen dicht te maken kan worden voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen plaatsvindt.

Vleermuizen

De aangrenzende sloten en bosschages kunnen worden gebruikt als foerageergebied door vleermuizen. In het kader van de ingreep is geen sprake van aantasting van foerageerhabitat. Er wordt geadviseerd om in de toekomstige situatie geen lichtpunten op het water en groen in de

omgeving te richten.

Amfibieën en kleine zoogdiersoorten

Voor algemene amfibieën en kleine zoogdiersoorten die (incidenteel) tussen de beplanting en in het snoeiafval voor kunnen komen geldt de zorgplicht en is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het verwijderen van het snoeiafval dient daarom bij voorkeur niet worden uitgevoerd tijdens de winter, aangezien de meeste soorten sterk afhankelijk zijn van beschutting. Voor beschermde soorten uit de overige soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Noodzaak tot nader onderzoek

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

Afbeelding 5: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleemuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	omliggende gebied	nee	nee	nee	Aandacht voor verlichting van water en bosschages in directe omgeving.
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming						
		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		1 kilometer afstand	nee	nee	nee	-
EHS		6 kilometer afstand	nee	nee	nee	-

Conclusie

Op basis van de quickscan kan geconcludeerd worden dat er vanuit de natuurwetgeving geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.3 Bodem

Wet- en regelgeving

Het doel van de Wet bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. De waterbodem was onderdeel van de Wet Bodembescherming, maar maakt sinds 22 december 2009 onderdeel uit van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet is leidend. Met het Besluit Uniforme Saneringen is het mogelijk om eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden.

Amsterdams Uitvoeringskader Bodemsanering

Het beleidskader voor bodem in de gemeente Amsterdam is verwoord in het Amsterdams Uitvoeringskader Bodemsanering. De belangrijkste aspecten hierin zijn functiegericht saneren, middels isolatie of door aanbrengen van een leeflaag met een minimale kwaliteit, en het saneren van mobiele verontreinigingen.

Bodemkwaliteitskaart Amsterdam

De bodemkwaliteitskaart Amsterdam, waarop zones staan met elk een eigen bodemkwaliteit, is bedoeld voor iedereen die van plan is grond toe te passen in Amsterdam. De kaarten worden in Amsterdam gebruikt voor het bepalen van de mogelijkheden van hergebruik en toepassen van vrijkomende grond of gekeurde grond. Voor het bestemmingsplan heeft de Wet bodembescherming voornamelijk betekenis voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

Onderzoeksresultaten

Econsultancy heeft een vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De bevindingen uit dit vooronderzoek zijn verwoord in het rapport 'Vooronderzoek Amsteldijk 220 te Amsterdam', d.d. 24 januari 2014. Uit dit vooronderzoek blijkt dat er op diverse locaties in het plangebied sprake is van bodembelasting, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Derhalve zijn een aantal deellocaties geïdentificeerd. In onderstaande tabel zijn de onderzoeksstrategieën, die van toepassing zijn op de betreffende deellocaties, weergegeven.

Afbeelding 6: Onderzoeksstrategie bodem per deellocatie

Deellocatie	Oppervlakte	Verwachte stoffen	Onderzoeksstrategie
A: loods (stalling materieel)	± 255 m ²	grond: PAK, metalen, minerale olie grondwater: metalen, minerale olie en aromaten	VEP
B: bovengrondse dieselolietank (2.500 l) + tankplaats in kas	± 65 m ²	grond: minerale olie grondwater: minerale olie en aromaten	VEP
C: overige deel kas (stalling materieel)	± 175 m ²	grond: PAK, metalen, minerale olie grondwater: metalen, minerale olie en aromaten	VEP
D: wasplaats	± 40 m ²	grond: PAK, metalen, minerale olie grondwater: metalen, minerale olie en aromaten	VEP
E: (voormalige) locatie ondergrondse brandstoftanks (benzine en diesel, beide 4.000 l) t.p.v. wasplaats	± 40 m ²	grond: minerale olie en aromaten grondwater: minerale olie en aromaten	VEP-OO
F: overige terreindelen (ophooglaag)	± 2.985 m ²	grond: PAK en metalen grondwater: metalen	VED-HE

Conclusie

Het uitgevoerde vooronderzoek biedt voldoende inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen. Indien nader onderzoek nodig mocht zijn, dan kan dit in het kader van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

5.4 Waterparagraaf

5.4.1 Proces waterparagraaf

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'Watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming). Bij het voorliggende bestemmingsplan is de waterbeheerder (Waternet) betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

5.4.2 Uitwerking Waterparagraaf

Waterkeringen

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich een waterkering. Dit betreft een secundair directe kering (langs de Amstel). Aangezien de bij de kering behorende zonering in het plangebied is gelegen, wordt net als in het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt' op een deel van het perceel Amsteldijk 220 op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Doordat het bouwvlak, en daarmee de te realiseren gebouwen, geheel buiten deze zonering zijn gelegen, vormt de aanwezigheid van de waterkering geen belemmering voor de realisatie van het nieuwbouwplan.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m² en meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur 2011 te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden. In het kader van dit bestemmingsplan is geen sprake van een toename van het oppervlakte verhardingen van meer dan 1.000 m² of van demping van oppervlaktewater, compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Waterkwaliteit

Gebruik materialen

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooiën die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan.

Riolering, hemelwaterafvoer

Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt zoveel mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater via een vegetatiedak. Het aanleggen van nieuwe gemengde rioolstelsels is in principe niet toegestaan.

Grondwaterzorgtaak namens gemeente Amsterdam

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet vaak met geohydrologisch onderzoek zijn aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechtert. In overleg met Waternet kan worden bepaald of en zo ja wat voor geohydrologisch onderzoek nodig is voor concrete ondergrondse ontwikkelingen. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld in het Plan gemeentelijke watertaken en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter.

- **Kelders en parkeergarages:** Kelders, parkeergarages en andere ondergrondse bouwwerken moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Aangetoond moet worden, indien noodzakelijk aan de hand van geohydrologisch onderzoek, dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. In dit bestemmingsplan is ondergronds bouwen toegestaan na een wijziging van het bestemmingsplan. Eén van de voorwaarden daarbij is dat ondermeer de diensten die zijn belast met het waterbeheer, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling. Op deze wijze zijn de waterhuishoudkundige belangen geborgd.
- **Drainage:** Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Waternet adviseert om het bouwplan op te hogen of grondverbeteringsmaatregelen toe te passen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan. Ter waarborging van de zonering van de waterkering wordt op de verbeelding een dubbelbestemming opgenomen. Van compensatie is geen sprake aangezien het verhard oppervlakte niet toeneemt en er geen oppervlaktewater gedempt wordt. Om de waterkwaliteit te garanderen worden er geen uitlogende materialen gebruikt en wordt het dak voorzien van

vegetatie. Het nieuwbouwplan voorziet niet in de aanleg van een kelder of parkeergarage.

5.5 Geluid

Wet- en regelgeving

In de Wet geluidhinder zijn sinds het eind van de jaren '70 de wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. In de Wet geluidhinder is het begrip zone geïntroduceerd om de kans op geluidsoverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Een zone kan worden gezien als een aandachtsgebied voor geluid langs of rond een geluidsbron, waarbinnen gestreefd moet worden naar een akoestisch optimale situatie.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet de aandacht worden gericht op geluidsgevoelige functies en dienen de daarvoor geldende grenswaarden in acht te worden genomen. Daarbij is sprake van een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens, de maximale grenswaarde. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften. Het bevoegd gezag kan ook een zogenaamde hogere grenswaarde dan de voorkeursgrenswaarde vaststellen. Die vast te stellen hogere waarden mogen niet hoger zijn dan de maximale grenswaarden. Slechts in onderstaande gevallen kan gemotiveerd, en zo min mogelijk, gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om hogere grenswaarden vast te stellen voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten:

- Indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige objecten tot de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zal zijn.
- Indien geluidsmaatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- en vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoet.

Amsterdams geluidbeleid

Op 13 november 2007 heeft het college van B&W de nota Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid vastgesteld, die naar aanleiding van de nieuwe Wet geluidhinder is aangepast. Met het dit besluit wordt geregeld dat de bevoegdheid voor het vaststellen van hogere grenswaarden per 1 januari 2008 wordt doorgeschoven naar de stadsdelen onder de voorwaarde dat de stadsdelen wel gehouden zijn aan het Amsterdamse geluidbeleid en dat het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) om advies wordt gevraagd.

Het geluidbeleid zoals verwoord in de nota Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid verschilt principieel niet van het bestaande Amsterdamse beleid.

Toetsing aan wet- en regelgeving

Weg- en railverkeer

Het plangebied ligt buiten de geluidzone auto(snel)weg en de geluidzone rail. Akoestisch onderzoek is derhalve ook niet nodig, mede aangezien er geen geluidgevoelige functies in het plangebied aanwezig zijn of mogelijk worden gemaakt. Ook is er geen sprake van een reconstructie van de aangrenzende Amsteldijk (50-km weg), waarvoor akoestisch onderzoek nodig zou zijn.

Industrie

Het noordelijke deel van het Martin Luther Kingpark lag binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Amstel I & II. Echter sinds 1 augustus 2010 is het bestemmingsplan 'Overamstel verkleinen geluidzone' onherroepelijk. Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de verkleining van de geluidzone en voorziet niet in de vestiging van nieuwe functies in het gebied, hiervoor zullen in een later stadium afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld.

Voor vliegtuiglawaai is het Luchthavenindelingsbesluit het toetsingskader. Zie daarvoor hierna in paragraaf 5.7.1.

Conclusie

In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd en de nieuwbouw bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van railverkeer, snelwegen en provinciale wegen. Ook is er vanwege industrielawaai geen geluidzone van toepassing voor het plangebied bestemmingsplan Amsteldijk 220.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de nationale en lokale regelgeving ten aanzien van geluid. Ondanks dat de nieuwbouw iets dichterbij de weg wordt geprojecteerd ten opzichte van de huidige bebouwing, vormt het aspect geluid, mede gelet op bovenstaande, geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan en realisatie van de nieuwbouw.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De Nederlandse wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Stb. 2007, 434) (Wm). Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en is de Nederlandse implementatie van de EU-richtlijn voor luchtkwaliteit. In de wet zijn de (Europese) normen voor concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht vastgelegd.

De Wm biedt de volgende grondslagen voor de onderbouwing dat een plan voldoet aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit:

1. het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden;

2. het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van het project is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk;
4. er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk;
5. het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Wanneer een plan voldoet aan één van bovenstaande grondslagen, kan het wat luchtkwaliteit betreft doorgang vinden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de Wm niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip 'NIBM' nader: "een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt".

Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005

Op 1 maart 2006 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005. Dit actieplan kent als doel het oplossen van de bestaande knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit in de stad. De drie centrale uitgangspunten van dit actieplan zijn:

- Het beschermen van de gezondheid van mensen staat centraal;
- Amsterdam houdt vast aan het concentratiebeleid ten aanzien van het hoofdnet auto;
- Amsterdam houdt vast aan het beleid met betrekking tot de compacte stad.

Toetsing aan wet- en regelgeving

De in het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling, sloop en nieuwbouw van het aanwezige bedrijfsgebouw en herinrichting van het omliggende terrein, draagt gelet op de ongewijzigde functie en daarmee ook aan de ongewijzigde verkeersaantrekkende werking van het bedrijf niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is nader onderzoek niet nodig. Luchtkwaliteitgevoelige voorzieningen zijn in het plangebied niet aanwezig en worden evenmin beoogd of mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is niet belemmerend voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

5.7 Externe Veiligheid

Wet- en regelgeving

Nota Nuchter Omgaan met Risico's (NOR)

Bij het beheersen van milieurisico's zal de politiek regelmatig een afweging moeten maken tussen rechtvaardigheid en betaalbaarheid (doelmatigheid). Hiervoor is door het RIVM een systematiek ontwikkeld. Dit staat in het rapport 'Nuchter omgaan met risico's' dat op verzoek van de toenmalige staatssecretaris Van Geel is geschreven. De systematiek biedt handvatten om op een transparante en te verantwoorden manier tot beschermingsniveaus te komen, afhankelijk van de beleving van risico's door de burger en de kosten van risicovermindering. Centraal in de gepresenteerde aanpak staat een zogenaamde 'risicoladder' om verschillende soorten risico's te typeren. Hiermee kan de overheid bewuste keuzen maken tussen de kosten van een mogelijke ingreep (doelmatigheid) en het oorspronkelijke uitgangspunt van het recht op risicobescherming voor iedereen.

Provinciaal beleid externe veiligheid

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 heeft de provincie Noord-Holland beleid beschreven omtrent externe veiligheid. Aan de productie, het gebruik, de opslag en het transport (over weg, water, spoor en door buisleidingen) van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld chloor, ammoniak, benzine, kerosine, LPG/autogas) zijn risico's verbonden. Er bestaat een kleine kans dat deze stoffen vrij kunnen komen waardoor bijvoorbeeld giftige gaswolken of een explosie ontstaat. Ook de risico's vanwege vliegtuigen vallen onder het externe veiligheidsbeleid. Al deze potentiële risicobronnen worden ook wel risicovolle activiteiten genoemd.

Het doel van het beleid is: het beheersen, maar ook minimaliseren voor aanwezig in de omgeving van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's rond luchthavens en het voorkomen van nieuwe knelpuntsituaties.

De mogelijkheden voor het beperken van risico's bestaat uit twee soorten beleid: brongericht of omgevingsgericht. Brongericht beleid is gericht op maatregelen bij de bron en het verminderen van de kans van optreden en het effect van een incident. Omgevingsgericht beleid is gericht op terughoudendheid van het bouwen van kwetsbare bestemmingen in de omgeving van risicovolle activiteiten en transportassen van gevaarlijke stoffen. Om effectief omgevingsbeleid te kunnen voeren is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de locaties waar risicovolle objecten zijn en risicovolle activiteiten plaatsvinden. Daartoe heeft de provincie een risicokaart opgesteld. De risicokaart geeft inzicht in de risico's in woon- en werkomgevingen. Op de kaart staan meerdere typen mogelijke rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

In oktober 2004 is het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI) in werking getreden. In het kader van een bestemmingsplan dient vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de externe veiligheidssituatie te worden onderzocht. Hierbij dienen risicobronnen in kaart gebracht te worden en moet getoetst worden aan de risicomaten plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Daarnaast moet het groepsrisico verantwoord worden. Plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten een inrichting, langs een transportas of buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een 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 of bij een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico: de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De verantwoordingsplicht is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor van toepassing bij een toename of overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Dit kan optreden door uitbreiding/afname van risicovolle activiteiten en/of door een verandering van de personendichtheid.

Een belangrijk onderdeel van de verantwoordingsplicht is de adviesaanvraag aan de Veiligheidsregio. De rijksoverheid heeft (wettelijk) vastgesteld dat het bevoegd gezag het bestuur van de Veiligheidsregio in de gelegenheid dient te stellen advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van een inrichting of ontwerpbestemmingsplan transportas.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het "Besluit externe veiligheid buisleidingen "(Bevb) in werking getreden. Het besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wro. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kaderstellend. In deze circulaire wordt ingegaan op de veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. In Bijlage 6 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs) zijn de vaar-, spoor- en wegen gegeven die worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en waarvoor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico moeten worden beoordeeld.

Toetsing aan wet- en regelgeving

Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met het geldende beleid ten aanzien van externe veiligheid. Binnen het plangebied zal geen sprake zijn van de productie, het gebruik, de opslag en het transport (over weg, water, spoor en door buisleidingen) van gevaarlijke stoffen.

De veiligheidszones van de regionale transportleiding voor aardgas (aardgasleiding 'W-534-01-OKR' van de Nederlandse Gasunie), die ten zuiden van het plangebied is gelegen, liggen buiten het plangebied.

De Amstel is niet in de Circulaire opgenomen, omdat de aantallen vervoerde gevaarlijke stoffen dermate klein en de bijbehorende kans op vrijkomen daarvan zo laag is dat hier geen rekening mee hoeft te worden gehouden. Daarmee:

- Gelden voor het Plaatsgebonden risico (individueel risico) langs de Amstel geen afstanden. Op deze vaarwegen mag er van uit worden gegaan dat het plaatsgebonden risico op het water kleiner is dan 10^{-6} per jaar;
- Behoeft in het kader van het Groepsgebonden risico (GR) voor de Amstel niet te worden beoordeeld en verantwoord, omdat de hoeveelheden gevaarlijke stoffen die over deze vaarwegen worden vervoerd niet of nauwelijks van invloed zijn op het groepsrisico.

Voor de Amstel gelden dus geen risicozones voor transport van gevaarlijke stoffen.

Voor het overige vervoer bevindt zich in de nabijheid van het plangebied geen route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In (of in de directe nabijheid van) het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die onderzoek of verantwoording vergen. Aldus hoeven voor dit bestemmingsplan geen risicoberekeningen te worden verricht.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

5.7.1 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Rond Schiphol gelden diverse beperkingen, die voortvloeien uit de Wet Luchtvaart en het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) heeft het karakter van een voorbereidingsbesluit. Dit werkt totdat het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met het LIB. Dit legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. In het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Het gaat daarbij om:

1. Vogelaantrekkende functies: In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is een zonegebied rond Schiphol aangewezen waarbinnen geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals opslag van afval en natuurreervaten) zijn toegestaan.
2. Geluidsgevoelige functies: In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is een zonegebied rond Schiphol aangewezen waar in beginsel geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan.

3. Maximum bouwhoogten: Het LIB bevat een beperkingengebied waarin hoogtebeperkingen zijn vastgelegd. Het plangebied ligt in een gebied waar een hoogtebeperking van 150 meter geldt, gemeten vanaf referentieniveau Schiphol. Op grond van het LIB zijn hier bouwhoogtes toegestaan tot maximaal 146 meter + N.A.P.

Conclusie

Het plangebied valt buiten de zones die zijn aangewezen waarbinnen geen nieuwe vogelaantrekkende functies danwel geluidgevoelige functies zijn toegestaan. Overigens voorziet het bouwplan ook niet in realisatie van deze functies. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de maximum bouwhoogten zoals opgenomen in het Luchthavenindelingsbesluit niet mogelijk. Derhalve gelden er voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen vanuit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

5.8 Cultuurhistorie en monumenten

Wetgeving

Modernisering Monumentenwet (MoMo)

Met ingang van 1 januari 2012 is in het kader van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) het vastleggen van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan verplicht. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen. Het is essentieel dat RO en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden.

Daarnaast is per 1 januari 2012 met het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verruiming van de regeling van het vergunningsvrije bouwen binnen het beschermd stadsgezicht in werking getreden.

In navolging van de verruiming van de regelingen voor het vergunning vrije bouwen, die per 1 januari 2012 ook in beschermde stadsgezichten geldt, stelt stadsdeel Zuid voor om van een voorzijde (zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied) - achterzijde (niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied) benadering uit te gaan. Dit is voor het op te stellen bestemmingsplan dan ook als vertrekpunt genomen om regelingen te formuleren.

Uitgangspunten met betrekking tot cultuurhistorie en monumenten voor dit bestemmingsplan zijn:

1. het vastleggen van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan (hetgeen voor archeologie op grond van de Monumentenwet al was voorgeschreven);
2. het vereenvoudigen van de regelgeving door het vergroten van de mogelijkheden om bij monumenten en in beschermde stad- en dorpsgezichten vergunningvrij te bouwen.
3. het bevorderen van herbestemmen voor monumentale panden die hun functie dreigen te verliezen door leegstand.

Provinciaal beleid -Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland zijn voor

verschillende landschapstypen de kernkenmerken gegeven. Het deel van de Kop van de Amstelscheg dat deel uitmaakt van het bestemmingsplangebied Rivierenbuurt, begraafplaats Zorgvlied en omgeving, behoort tot het veenrivierenlandschap. Een aantal kernkwaliteiten is (deels) nog wel zichtbaar. Het betreft een aantal historische structuren die onderdeel uitmaken van het landschaps-DNA : elementen/kenmerken die samenhangen met de ontginningsstructuur, zoals weteringen, boezemgebieden, landscheidingskaden, tiendwegen, strokenverkaveling, gerende, knikkende en gebogen percelen;

In de leidraad is aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met de landschappelijke aspecten tijdsdiepte en openheid van het landschap.

Tijdsdiepte

De tijdsdiepte van het landschap wordt bepaald door de mate waarin bewoningssporen in het landschap zichtbaar zijn gebleven. Hoe langer de bewoning heeft geduurd, hoe sterker de gelaagdheid en daarmee de tijdsdiepte. De gelaagdheid komt tot uiting in de kernkwaliteiten die per landschapstype zijn beschreven. De provincie gaat uit van een ontwikkelingsgerichte benadering; ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen vormen het landschap. Het gaat erom dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De Provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Openheid van het landschap

Openheid is karakteristiek voor verschillende Noord-Hollandse landschappen, maar niet overal op dezelfde manier en in de dezelfde mate. Elk gebied heeft zijn eigen karakteristieke verhouding van open en dicht en die verhouding kan daarom worden gebruikt om landschapstypen te beschrijven in termen van openheid. Men spreekt van openheid wanneer geen visuele barrières zoals bomen, huizen, dijken, enzovoorts aanwezig zijn. De openheid van het Noord-Hollandse landschap is in kaart gebracht en beschreven aan de hand van de karakteristieke openheid per landschapstype en een typering van de ruimtevorm.

Toetsing aan wet- en regelgeving

In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. De historische kenmerken uit het verleden, de kenmerkende karakteristieke openheid voortvloeiend uit het veenrivierenlandschap, zijn op het perceel en in de directe omgeving daarvan reeds geruime tijd verdwenen als gevolg van inpassing van bedrijfsmatige bebouwing. Met het huidige ontwerp, die zijn weerslag heeft op de verbeelding, worden de zichtlijnen gerespecteerd door voldoende afstand te houden van de zijdelingse perceelsgrenzen, wat meer openheid tot gevolg heeft. Evenmin is er binnen het plangebied sprake van een beschermd stads- en dorpsgezicht of van monumentale panden.

Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en monumenten vormen geen belemmering voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

5.9 Archeologie

Wet- en regelgeving

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag, ook wel de Conventie van Malta of het Verdrag van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden, en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

- Streven naar behoud in situ van archeologische waarden.
- De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten (artikel 4);
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven (artikel 5). Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden;
- De verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is (artikel 6).

Archeologische monumentenkaart (AMK)

Op de Archeologische monumentenkaart (AMK) staan de wettelijk beschermde archeologische monumenten opgenomen. Op de kaart staat aangegeven wat de verwachtingswaarde voor een gebied betreft. Het verwachtingsbeeld van de AMK is echter algemeen van aard, waardoor nadere toetsing door middel van een bureauonderzoek noodzakelijk is bij bouwplannen.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De in vorige paragraaf opgenomen Leidraad Landschap en Cultuurhistorie gaat niet alleen over cultuurhistorie en monumenten, maar heeft ook betrekking op het aspect archeologie.

Onderstaand wordt nader op dit aspect ingegaan.

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is een geografische uitwerking van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De kaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. Ten aanzien van de archeologische waarden is de informatiekaart een herziening van de voorheen geldende Cultuurhistorische Waardenkaart

(CHW).

Het beleidskader in de leidraad is aangevuld met een aantal onderwerpen die voortvloeien uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) en die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. De aanvullingen betreffen de aardkundige waarden en een aantal landschappelijke aspecten.

In het kader van de archeologische waarden zijn twee aspecten uit de leidraad van belang:

- Aardkundige waarden;
- Archeologische waarden (voorheen de CHW).

Aardkundige waarden

Een belangrijke component van het landschap is de bodem. De verscheidenheid aan bodemeigenschappen die worden aangetroffen is het resultaat van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis. Daarnaast worden in de bodem sporen aangetroffen van het gebruik van voorgaande generaties: de antropogene waarden van de bodem. Behoud van de bodemeigenschappen betekent dat het nu en in de toekomst mogelijk is en blijft informatie aan de bodem te ontleen voor reconstructie van de ontstaanswijze en de bewoningsgeschiedenis. Behoud van de verscheidenheid aan bodemeigenschappen resulteert bovendien in het bewaren van een gevarieerd landschap dat vanuit het oogpunt van belevingswaarde hoog scoort: de esthetische functie van de bodem. Bij de aardkundige waarden wordt onderscheid gemaakt naar aardkundige monumenten en gebieden met bijzondere aardkundige waarden.

Archeologische waarden

In de leidraad is de voorheen geldende provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) herzien. De provincie Noord-Holland wordt gekenmerkt door een rijk bodemarchief, waarvan de bewaarcondities over het algemeen gunstig zijn. Dat maakt dat bijna de gehele provincie een potentiële archeologische verwachting heeft. In het licht van de structuurvisie, waarbij de provincie haar eigen belang formuleert, is een aantal gebieden in Noord-Holland aangewezen die een bovenregionale archeologische waarde vertegenwoordigen. In totaal zijn tien gebieden van provinciaal archeologisch belang aangewezen. Het bestemmingsplangebied Amsteldijk 220 maakt geen onderdeel uit van een van bovenstaande gebieden.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet).

Quicksan Archeologie (BMA)

Door Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) van de gemeente Amsterdam is voor het plangebied een quickscan (d.d. 11 december 2013) uitgevoerd.

Voor het plangebied is geen waardestelling bekend op basis van de Archeologische Monumenten Kaart of de Cultuurhistorische Waardenkaart. De specifieke archeologische verwachting betreft een lage verwachting. Er zijn naar aanleiding van de bestudering van de historische kaarten geen indicaties dat er op deze plek langs de Amstel in het verleden een buitenplaats heeft gestaan. Op

basis van deze bevindingen is aangegeven dat er een uitzondering van archeologisch onderzoek bestaat bij ingrepen kleiner dan 500 m² of ondieper dan 2 m onder maaiveld.

Toetsing aan wet- en regelgeving

Inventarisatie heeft uitgewezen dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Door realisatie van het nieuwbouwplan worden de uitgangspunten van het verdrag van Malta gerespecteerd. In het nieuwbouwplan is rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis (zie paragraaf 2.1), de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving. Dit is beschreven in paragraaf 3.2. Daarmee wordt voldaan aan Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In het plangebied bevinden zich geen provinciale aardkundige monumenten of gebieden met bijzondere aardkundige waarden. Gelet op de archeologische verwachtingswaarde in het gebied is in het moederplan, bestemmingsplan 'Rivierenbuurt', een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. In het onderhavige plan is deze dubbelbestemming eveneens opgenomen voor het plangebied.

Conclusie

Omdat er ter plaatse van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt en de voorgenomen bodemingreep (de oppervlakte van de begane grondverdieping) kleiner is dan 500 m² is in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen archeologisch veldonderzoek noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Indien bij de aanvraag omgevingsvergunning naar voren komt dat de begane grondverdieping een groter oppervlak dan 500 m² beslaat, zal alsnog in het kader van de vergunningverlening een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Hoofdstuk 6 Toelichting juridische regeling

6.1 Verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik, het gebruik en de vorm van aanduidingen etc.

6.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels omvat twee artikelen; één artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en één artikel dat de wijze van meten regelt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels volgen per artikel in de meeste gevallen het volgende stramien:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte enz.;
- een afwijkingsbevoegdheid van het college van B&W met betrekking tot de bouwregels;
- specifieke regels met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden;
- een afwijkingsbevoegdheid van het college van B&W met betrekking tot de gebruiksregels;
- de mogelijkheid voor het college van B&W om het bestemmingsplan te wijzigen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels bevatten regels betrekking hebbende op:

- een artikel waar de anti-dubbeltelregel in verwoord staat;
- algemene bouwregels, die het mogelijk maken voor ondergeschikte gebouwdelen bouw- en bestemmingsgrenzen te overschrijden. Voorts wordt hierin geregeld dat stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, op een enkel onderwerp na, buiten toepassing worden verklaard. Tenslotte is bepaald dat bestaande, legale bebouwing is toegestaan voor zover de overige regels van het bestemmingsplan daar niet reeds toe leiden;
- algemene gebruiksregels: deze bepalingen vormen het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt. In dit artikel wordt ook nader geregeld welke soorten bedrijven zijn toegestaan binnen de bestemmingen;
- algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen. Ook is het op grond van de bepaling mogelijk nutsgebouwen met een nader omschreven maatvoering op te richten;
- algemene wijzigingsregels van het college van B&W: deze bepaling maakt het mogelijk dat het college van B&W kleine wijzigingen kan aanbrengen in o.a. de bestemmingsgrenzen;
- de procedurebepalingen voor de diverse wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels bevat regels betrekking hebbende op:

- overgangsrecht ten aanzien van bouwen: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels.
- overgangsrecht ten aanzien van gebruik: het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.
- de slotregel.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale taalgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden.

Artikel 3 Bedrijf

Gekozen is voor de bestemming Bedrijf, in plaats van voor een specifieke bestemming Bedrijf - Hoveniersbedrijf zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt'. Dit om meer flexibiliteit te bieden. De functie bedrijf is daarbij echter wel ingeperkt, doordat naast de specifieke functie hoveniersbedrijf, die valt onder categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alleen de lichtere bedrijfscategorieën A en B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

In de bouwregels is in zijn algemeenheid bepaald dat alleen gebouwd mag worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Dit betekent dat op de delen van de bestemming waar geen bouwvlak is opgenomen geen gebouwen gerealiseerd mogen worden.

In de bouwregels is verder bepaald dat de maximale bouwhoogte van gebouwen bepaald wordt aan de hand van de maximale bouwhoogte die op de verbeelding is opgenomen. Binnen het bouwvlak is maximaal 800 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Het bestemmingsplan kent een dubbelbestemming voor archeologische waarde. Een dubbelbestemming dient ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische waarden. De dubbelbestemming valt over de 'onderliggende' inhoudelijke bestemmingen heen en houdt beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Binnen de regels is onder andere bepaald dat voor een bodemverstoring tot 500 m² en minder diep dan 2 m geen onderzoeksplicht geldt.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

De waterkeringen zijn met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering aangegeven. Deze bestemming regelt dat de betreffende gronden kunnen worden gebruikt als waterkering. Ver- en gebiedsbepalingen die betrekking hebben op de bescherming van de waterkering zijn overeenkomstig vaste jurisprudentie niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat de Keur van het Hoogheemraadschap daarin reeds voorziet.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing. Deze regel is met name van belang bij bestemmingen met bouwvlakken waar een lager bebouwingspercentage dan 100% is opgenomen. Door deze bepaling wordt ervoor gezorgd dat eerder verleende vergunningen worden meegenomen bij de berekening van het nog te bebouwen oppervlak.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In deze regeling zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en andere maten.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In 8.2 wordt gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende regels verboden. Zo worden in ieder geval bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. In artikel 8.3 is omschreven welke bedrijven zijn toegestaan. Hierbij wordt verwezen naar de Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien het gebruiksverbod, zoals opgenomen in paragraaf 8.1 en 8.2, leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, kan het college van B&W besluiten om in afwijking een omgevingsvergunning af te geven. Deze doelmatigheidsbepaling is opgenomen in paragraaf 8.4. Tenslotte is in paragraaf 8.5 het bestaand gebruik geregeld.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het college van B&W kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In de Algemene wijzigingsregels is de mogelijkheid opgenomen wijzigingen in het plan aan te brengen. Overeenkomstig jurisprudentie is deze bevoegdheid van het college van B&W aan objectieve grenzen gebonden.

Artikel 11 Algemene procedureregels

In deze regeling is bepaald dat de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Artikel 12 Overgangsrecht

Hier wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatiewet

Met het van kracht worden van de Wet ruimtelijke ordening is een nieuwe situatie ontstaan voor het verhalen van kosten op particulieren die door de overheid worden gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling van gebieden, de zogeheten kosten van de grondexploitatie. Met de Wro is mede beoogd dat een ieder die baat heeft bij de ontwikkeling van een gebied meebetaalt aan de ontwikkeling van dat gebied. Hiernaast voorziet de Wro in meer transparantie en rechtszekerheid voor de belanghebbenden die geconfronteerd worden met kostenverhaal door de overheid.

Het kostenverhaal is geregeld in afdeling 6.4 Wro en afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het kostenverhaal wordt verplicht geregeld indien het bestemmingsplan in het Bro aangewezen bouwplannen voorziet. De bouw van een hoofdgebouw of de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² is een dergelijk aangewezen bouwplan. Onbenutte bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden ook als bouwplan aangemerkt.

Het voorliggende plan en de Grex

De ontwikkeling van voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voortkomende uit deze herziening komen voor rekening van de initiatiefnemers. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de financiering van dit project niet zal slagen.

Ingevolge artikel 6.12 Wro besluit de deelraad, dan wel de gemeenteraad, of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel. In het plangebied wordt dus voldaan aan de vereiste van "reeds anderszins verzekerd" zijn.

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen de Wro omdat die wet het uitgangspunt van het privaatrechtelijke spoor voorop stelt. Erfpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden.

Conclusie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens het besluit genomen worden om geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Handhaving

Voorwaarde van een goed handhavingsbeleid is dat zowel bij stadsdeel Zuid als bij de verschillende doelgroepen (eigenaren, gebruikers en direct belanghebbenden/omwonenden) draagvlak voor het handhaven van de bestemmingsplanregeling bestaat. Dat houdt in dat de regeling goed leesbaar, duidelijk en concreet moet zijn en niet voor meerdere uitleg vatbaar mag zijn. Het handhavingsbeleid wordt direct, nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld, ingezet. De handhaving heeft in dit plangebied vooral betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij de belangrijkste criteria zijn.

Er is sprake van handhaving indien werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden die in het kader van de bestemmingsplanregels niet toelaatbaar zijn. De onderstaande uitgangspunten zullen daarbij worden aangehouden:

- Het volgen van enkele stappen op grond waarvan besloten kan worden op welke wijze gehandhaafd gaat worden: strafrechtelijk, bestuursrechtelijk of gedogen al dan niet onder voorwaarden;
- Stilzwijgende gedoogsituaties zullen niet meer voorkomen;
- Indien legalisatie van een illegale toestand niet mogelijk is en indien er geen zwaarwegende omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan incidenteel een gedoogbeschikking onder voorwaarden worden verleend;
- Indien in het kader van handhaving het opleggen van een dwangsom niet leidt tot beëindiging van een illegale situatie, wordt een bestuursdwangprocedure gestart;
- Het opleggen van een dwangsom en bestuursdwang worden als handhaving verkozen boven strafrechtelijk optreden;
- In die gevallen dat strafrechtelijke vervolging het enige sanctiemiddel blijkt te zijn, zal na het opmaken van een proces-verbaal aangifte worden gedaan bij het Openbaar Ministerie;
- Behoudens in gevallen waarin de belangen van de overtreder in ernstige en directe mate worden geschaad, wordt - indien illegale bouw wordt geconstateerd - het werk door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht stilgelegd en wordt tot handhaving over gegaan;
- Ook bij illegale bouw van gering planologisch belang wordt vanuit rechtsgelijkheid handhavend opgetreden.

Aan een langere periode van niet-handhaving kunnen door de betrokkenen geen rechten worden ontleend.

Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

9.1 Inspraak

De initiatiefnemer van het bouwplan is voornemens om in het kader van de inspraak de omwonenden en gebruikers van aanpalende (bedrijfs)panden vroegtijdig te informeren over het bouwplan. Naast het vertrekken van informatie over de sloop en nieuwbouw, is er voor de genodigden gelegenheid voor het stellen van vragen. De ingekomen reacties en vragen zullen schriftelijk worden vastgelegd en worden voorgelegd aan de gemeente.

9.2 Wettelijk (voor)overleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden:

PM

9.3 Bestemmingsplan procedure

Inspraak

Naast de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan, is de gemeentelijke inspraakverordening van belang. De wijze van inspraak en de uitkomsten ervan worden beschreven in paragraaf 9.1.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. In de praktijk wordt dit overleg gevoerd tegelijk met de inspraak.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg en indien van toepassing uit de inspraak, worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling

Binnen twaalf weken wordt het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan wordt eveneens ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Reactieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om in te grijpen.

Dit wordt een reactieve aanwijzing genoemd en houdt in dat het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, geen onderdeel gaat uitmaken van dit plan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1

**Quickscan Flora en fauna - Amsteldijk 220 te Amsterdam,
Econsultancy, 8 januari 2014**

Bijlage 2

**Vooronderzoek - Amsteldijk 220 te Amsterdam, Econsultancy,
29 januari 2014**

Bijlage 3

**Quickscan archeologie, Bureau Monumenten en Archeologie,
11 december 2013**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan Amsteldijk 220 van de gemeente Amsterdam.
- 1.2 bestemmingsplan**
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.K1401BPSTD-OW01 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 aanbouw**
Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Een gebouw dat onderscheiden wordt van, en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan, het hoofdgebouw.
- 1.4 aanduiding**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens**
Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 achtererfgebied**
Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.7 archeologisch onderzoek**
Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de vigerende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).
- 1.8 archeologisch rapport**
Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van het college van B&W voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.9 archeologische waarden

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.10 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld.

1.11 bebouwing

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.13 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen, met dien verstande dat alleen bedrijven conform 8.3 zijn toegestaan.

1.14 belwinkel

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen.

1.15 bestaand

Bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, die is gebouwd, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.19 bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

1.20 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain en kap.

1.21 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.22 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.23 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

1.25 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 daklaag

Een bouwwerk op het platte dak, dat dient ter vergroting van het bestaande oppervlak al dan niet in combinatie met toegang tot een dakterras.

1.28 dakopbouw

Een bouwwerk op het platte dak, niet zijnde een verblijfsruimte, dat uitsluitend dient als toegang tot een dakterras.

1.29 dakuitbouw

Een bouwwerk in het schuine dak, niet zijnde een dakkapel, dat dient ter vergroting van het bestaande oppervlak al dan niet in combinatie met toegang tot een dakterras.

1.30 dakvoet

Het snijpunt van het kapdakvlak en het (platte) achterdakvlak.

1.31 gebouw

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

1.32 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijk kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren.

1.33 geluidsgevoelige objecten

Gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals

bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder.

1.34 hogere grenswaarde

Een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting op de gevel/ aan de rand van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder.

1.35 hoofdgebouw

Een gebouw dat door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op het gebruik als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.36 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen aan het kantoor ondergeschikte congres- en vergaderaccommodatie.

1.37 kap

Een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak.

1.38 kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het peil is gelegen.

1.39 kunstwerk

Bouwwerk ten behoeve van de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, duikers, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, niet zijnde steigers.

1.40 maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.41 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de elektronische communicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, voorzieningen voor warmte / koude-opslag, telefooncellen en zendmasten.

1.42 omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.43 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.44 ondersteunende detailhandel

Niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een vestiging en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de vestiging en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de vestiging.

1.45 ondersteunende horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie 3 of horeca van categorie 4, die wordt of is gerealiseerd binnen een vestiging en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de vestiging en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de vestiging.

Horecacategorieën:

Horeca van categorie 1: Een inrichting die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekt, die ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden, daaronder worden in elk geval begrepen: fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars, automatiek, loketverkoop en shoarmazaken;

Horeca van categorie 2: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren, daaronder worden in elk geval begrepen: dancing/discotheek, zaalverhuurbedrijven en een sociëteit, (dance)club;

Horeca van categorie 3: Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken, of anderzijds de uitstraling hebben van een café, daaronder worden in elk geval begrepen: café, bar, cocktailclub. Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak;

Horeca van categorie 4: Een inrichting die:

- A. geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaar, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie, en in zoverre deze inrichting niet valt onder horeca van categorie 1 en horeca van categorie 3, daaronder worden in elk geval begrepen: restaurant en eetcafé (categorie 4A). Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak;
- B. gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder horeca van categorie 1), sandwiches en ijswaaren, daaronder worden in elk geval begrepen: lunchroom, koffie-/theehuizen, juicebars en ijssalons (categorie 4B). Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak.

1.46 overkapping

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en voorzien van ten hoogste één wand.

1.47 peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen niet meegeteld worden.

1.48 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- b. erotisch getinte vermaaksfunctie: een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar.

1.49 sloop / nieuwbouw

Het geheel of nagenoeg geheel slopen en opnieuw oprichten van een hoofdgebouw.

1.50 smartshop

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van psychotrope stoffen.

1.51 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven het peil is gelegen.

1.52 Staat van bedrijfsactiviteiten

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.53 uitbouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.54 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Amstedijk 220'.

1.55 vestiging

Een (deel van een) gebouw, waar een niet-woonfunctie inclusief nevenruimten wordt uitgeoefend

en welke door aard en omvang een zelfstandig karakter heeft.

1.56 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.57 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.58 waterberging

(Tijdelijke) opslag van een overmaat aan (oppervlakte)water in het (oppervlakte)watersysteem.

1.59 wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van:

- a. de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen;
 - b. de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik;
- tenzij in deze regels anders is bepaald.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 begrenzing van de onderscheidene bestemmingen

Voor zover niet in maten op de (analoge) verbeelding vastgelegd, door middel van meting op de (digitale) verbeelding vanaf het hart van de lijn met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de bruto vloeroppervlakte (van een vestiging)

De oppervlakte van een bouwwerk vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen (waar een vestiging zich bevindt), bijzondere bouwlagen daarin begrepen (tenzij in de regels anders bepaald), vermeerderd met het oppervlak van de (door de vestiging) in gebruik genomen bijbehorende bouwwerken.

2.6 de netto vloeroppervlakte (van een vestiging)

De bruto vloeroppervlakte (van een vestiging), verminderd met de oppervlakten van draagconstructies, separatiewanden, gevels, brandwerende wanden, schachten en ruimten lager dan 1,5 meter.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf, zijnde een hoveniersbedrijf, met de daarbij behorende bergingen en nevenruimten, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.1;
- b. bedrijven zoals bedoeld in artikel 8.3 van deze regels, met de daarbij behorende bergingen en nevenruimten, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.1;
- c. ondersteunende horeca, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.2 en 3.3.4;
- d. ondersteunende detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.3;
- e. parkeervoorzieningen ten behoeve van de in 3.1 onder a en b genoemde gebruik, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. groenvoorzieningen;
- g. tuinen;
- h. verkeersareaal;
- i. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven.
- b. maximum bruto vloeroppervlakte: 800 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied, danwel in het achtererfgebied grenzend aan de openbare weg: 1 meter;
- b. maximale bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Kantoorfuncties

De maximum bruto vloeroppervlakte aan aan bedrijf gerelateerde kantoorfuncties, waaronder niet vallende een bedrijfskantine, showroom, en een laboratorium en vergader- en instructieruimten, bedraagt 50%.

3.3.2 Ondersteunende horeca

Voor ondersteunende horeca geldt een maximum bruto vloeroppervlakte van 20%.

3.3.3 Ondersteunende detailhandel

Voor ondersteunende detailhandel geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 20%.

3.3.4 Gronden buiten het bouwvlak

Voor gronden buiten het bouwvlak geldt dat het gebruik ten dienste van de in artikel 3.1 onder c genoemde gebruiken niet is toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in 4.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen.
- b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het college van B&W bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in 4.2 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. betrekking heeft op een gebied met zowel een kleiner oppervlak dan 500 m² als een diepte minder dan 2 meter onder maaiveld, op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² maar een diepte meer dan 2 meter onder maaiveld of op een gebied met een groter oppervlak dan 500 m² maar een diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningsplicht

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 2 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanleggen, geheel of gedeeltelijk dempen en/of verbreden van wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in nieuwe, nog niet bestaande tracés;
- f. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- g. Het planten van bomen die dieper wortelen dan 2 meter.

4.4.2 Nadere eisen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 4.4.1 dient een archeologisch rapport te overleggen;
- b. De onder 4.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 4.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden;
- c. De onder 4.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in 4.1 niet onevenredig schaden.

4.4.3 Uitzonderingen op de vergunningsplicht

Het bepaalde in 4.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. indien de werken en werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met zowel een kleiner oppervlak dan 500 m² als een diepte minder dan 2 meter onder maaiveld, op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² maar een diepte meer dan 2 meter onder maaiveld of op een gebied met een groter oppervlak dan 500 m² maar een diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
- d. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van B&W is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door een of meerdere vlakken met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken geheel of gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering.

5.2 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van B&W is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door een of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' geheel of gedeeltelijk te verwijderen mits de betreffende gronden niet langer zijn aangewezen als waterkering en het betreffende Hoogheemraadschap hierover heeft geadviseerd.;
- b. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken geheel of gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toe te kennen indien de betreffende gronden niet langer zijn aangewezen als waterkering en het betreffende Hoogheemraadschap hierover heeft geadviseerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, koekoeken, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,3 meter bedraagt;

7.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening Amsterdam 2003

De regels van de bouwverordening Amsterdam 2003 ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer/brandblusvoorzieningen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. het bouwen bij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. in geval van sloop/nieuwbouw: de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheid bij of in gebouwen.

7.3 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die in overeenstemming met een verleende vergunning is gebouwd en afwijkt van dit bestemmingsplan mag geheel of gedeeltelijk worden vervangen of vernieuwd, mits de afwijking van dit bestemmingsplan naar aard en omvang niet wordt vergroot, tenzij daarvoor met toepassing van enige in dit bestemmingsplan geregelde afwijkingsbevoegdheid een omgevingsvergunning wordt verleend.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

8.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in 8.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing:

- a. als bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. als automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor, seksinrichting en smartshop;
- c. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. als stortplaats voor puin, schroot, afbraak- en bouwmaterialen of andere afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op het tijdelijk storten van geringe hoeveelheden afvalstoffen;
- e. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- f. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- g. ten dienste van inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

8.3 Toegelaten bedrijven

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

- a. Voor zover op grond van deze regels bedrijven zijn toegestaan, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie A en B van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van een hoveniersbedrijf.
- b. Het college van B&W is bevoegd in afwijking van het bepaalde in a een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
 1. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;

2. in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

8.4 Doelmatigheidsbepaling

Het college van B&W verleent een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in 8.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.5 Bestaand gebruik

- a. Bestaand gebruik, dat in overeenstemming met een verleende vergunning wordt gebruikt en afwijkt van dit bestemmingsplan, is toegestaan;
- b. Nadat het gebruik als bedoeld onder a is beëindigd of gedurende minimaal 12 maanden is gestaakt, geldt dat uitsluitend het gebruik conform de aldaar geldende bestemming is toegestaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

- a. Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het college van B&W bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:
1. het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximaal vloeroppervlak van 25 m²;
 2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunstobjecten, fontein, plastieken, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen en andere waterbouwkundige constructies en ondergrondse vuilstortcontainers;
 3. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 4. het overschrijden van de bouwvlak- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2,5 meter voor erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
 5. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale goot- en bouwhoogten met maximaal 1,5 meter;
 6. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder 4 en 5, met ten hoogste 3 meter ten behoeve van centrale verwarmingsinstallaties, liftschachten en trappenhuizen, met ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, zonneboilers, zonnepanelen, antennemasten voor mobiele telefonie en met ten hoogste 5 meter ashoogte ten behoeve van windmolens;
 7. het bouwen van kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains onder voorwaarden dat:
 - het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
 - de technische haalbaarheid is aangetoond;
 - de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;
 - de bovenzijde van het dak van het deel van de kelder dat zich op een grotere afstand van 2,5 meter uit de oorspronkelijke achtergevel bevindt, tenminste 0,80 meter is gelegen onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin en op dit deel van de kelder een grondpakket wordt gerealiseerd van minimaal 0,80 meter;
 - aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van

(waardevolle) bomen in de (binnen)tuin.

8. het gebruik van gronden en/of gebouwen ten behoeve van parkeren, mits: aangetoond kan worden dat, ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan,
 - daar waar reeds op eigen terrein geparkeerd werd;
 - voor het aantal auto's dat op eigen terrein geparkeerd wordt geen parkeervergunning verleend is en/of een eventueel verleende parkeervergunning voor het openbaar gebied wordt ingetrokken;
 - een in- en uitrit beschikbaar is voor het ontsluiten van de parkeerplaatsen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Het college van B&W is bevoegd om overeenkomstig artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat:

- a. bestemmingsgrenzen worden overschreden, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. bestemmingsgrenzen worden overschreden voor zover dit van belang is voor het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate ten behoeve van de verkeersveiligheid en/of intensiteit. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels wordt gewijzigd, ten behoeve van het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van bedrijven, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten ten aanzien van de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven;
- d. de regels in de voorafgaande artikelen worden aangepast, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgang- en Slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Amsteldijk 220' van de gemeente Amsterdam.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter, De griffier,

Bijlagen bij regels

Bijlage 1

Staat van bedrijfsactiviteiten